REDAÇÃO FINAL AO PROJETO DE LEI Nº 190/16

Dispõe sobre o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Salvador e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

DECRETA:

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o ordenamento urbano do Município de Salvador, através da divisão do território em zonas de uso e áreas especiais, e estabelece critérios e parâmetros de parcelamento e urbanização, uso e ocupação do solo, com o objetivo de orientar e ordenar o crescimento da cidade, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU.

§ 1º Os conceitos utilizados pela presente Lei constam do Quadro 01 A do Anexo 01 desta Lei.

§ 2º As siglas e abreviaturas adotadas pela presente Lei constam do Quadro 01 B do Anexo 01 desta Lei.

§ 3º Os princípios que regem as normas estabelecidas na presente Lei são aqueles estabelecidos no PDDU.

Art. 2º Constituem objetivos e estratégias do ordenamento urbano no Município de Salvador:

I - garantir segurança jurídica e simplificar as regras da disciplina de parcelamento e urbanização, uso e ocupação do solo;

II - estabelecer bases sistemáticas de referência e de direito para o exercício do poder de polícia administrativa por parte da Prefeitura;

III - assegurar às atividades e empreendimentos públicos e privados condições locacionais adequadas e de definição precisa, possibilitando programações confiáveis e de implantação segura;

IV - orientar o crescimento da cidade, qualificar o adensamento demográfico, intensificar as atividades econômicas, diversificar o uso do solo e qualificar a paisagem, em áreas dotadas de infraestrutura de transporte;

V - equilibrar a oferta de emprego e de serviços urbanos à moradia;

VI - propiciar áreas estratégicas para a oferta de emprego, através da diversificação das atividades, do fortalecimento de centralidades ao longo das principais vias de conexão e da potencialização de polos logísticos;

VII - assegurar a produção de moradia social, promovendo a Habitação de Interesse Social – HIS e a Habitação de Mercado Popular - HMP de forma integrada aos bairros;

VIII - preservar o patrimônio ambiental, histórico e cultural;

IX - melhorar o desenho e a forma urbana, valorizando a escala do pedestre e universalizando a mobilidade e acessibilidade, com atenção aos princípios do desenho universal;

X - estimular a oferta de uso público em espaços de domínio privado;

XI - melhorar a gestão de impactos urbanísticos causados pelas atividades e empreendimentos que configuram o uso e a ocupação do solo;

XII - promover ganhos de habitabilidade, de condições de trabalho e de mobilidade e a preservação do meio ambiente;

XIII - garantir o exercício da função social das propriedades;

XIV – promover a otimização do uso do solo, buscando melhorias na mobilidade urbana de pedestres e passageiros de veículos automotores.

Art. 3º Para o cumprimento das diretrizes de ordenamento territorial urbano dispostas no PDDU e atendimento dos objetivos da presente Lei, os

parâmetros de parcelamento e urbanização, uso e ocupação dos terrenos serão utilizados conforme as seguintes finalidades principais:

I - dimensões máximas de lotes e quadras: adequar a inserção de empreendimentos de médio e grande porte na malha urbana, melhorar a proporção entre áreas públicas e privadas, e evitar a descontinuidade do sistema viário;

II - zoneamento: definir as porções do território que demandam parâmetros diferenciados de parcelamento e urbanização, uso e ocupação do solo;

III - classificação dos usos: definir categorias, subcategorias e grupos de atividades para estabelecer os usos e atividades permitidos em cada zona de uso, bem como suas condições de instalação;

IV - parâmetros de incomodidade: estabelecer limites quanto à interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial;

V - condições de instalação dos usos: estabelecer referências e condicionantes variáveis em função dos usos e atividades, inclusive a classificação viária, para a adequação das edificações;

VI - coeficiente de aproveitamento e quota máxima de terreno por unidade habitacional: controlar as densidades construtivas e demográficas em relação aos serviços públicos e à infraestrutura urbana existentes e planejados;

VII - gabarito de altura máxima, recuos mínimos, recuos progressivos e índice de ocupação máxima: controlar a volumetria das edificações no lote e na quadra, garantir a visualização de marcos referenciais e evitar interferências negativas na paisagem urbana e no conforto ambiental, interna e externamente à edificação, notadamente o sombreamento das praias;

VIII - índice de permeabilidade mínima: promover a qualificação ambiental, em especial a melhoria da retenção e infiltração da água nos terrenos e a ampliação da vegetação;

IX - fachada ativa, fruição pública e limite de vedação do terreno: ampliar as áreas de circulação de pedestres, proporcionar a integração do espaço público com o espaço privado e melhorar a interação dos pedestres com o pavimento térreo das edificações e com a rua.

Art. 4º O ordenamento urbano de que trata esta Lei será efetuado mediante o controle dos empreendimentos e das atividades públicas e privadas no Município.

TÍTULO II
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente em:

I - concessão de alvarás de licença para construção, reforma e/ou ampliação, ou de autorização para a execução de serviços;

II - concessão de Termos de Viabilidade de Localização – TVL, ou de autorização especial para a realização de atividades de caráter provisório;

III - execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

IV - urbanização de áreas;

V - parcelamento do solo;

VI - intervenções nas características e morfologia do terreno e recursos hídricos;

VII - obras especiais e obras em logradouros públicos.

Art. 6º Qualquer tipo de empreendimento só poderá ser implantado em lotes ou terrenos atendidas as seguintes exigências básicas:

I - o imóvel deverá estar inscrito no Cartório do Registro de Imóveis;

II - quando alagadiços ou sujeitos à inundação:

a) só após adotadas as medidas mitigadoras determinadas pela Lei Federal nº 6.766, de 1979, com as alterações da Lei nº 9.785, de 1999;

b) os aterros, quando projetados, terão sua compactação controlada, obedecendo ao que estabelecem as normas técnicas vigentes e executados com equipamentos de terraplanagem, devendo também ser atendidas as seguintes exigências:

1. manutenção dos terrenos limpos, isentos de entulho ou quaisquer outros materiais que ponham em risco a segurança da área ou da coletividade e/ou comprometam a paisagem;

2. garantia do recobrimento vegetal e drenagem permanentes;

III - quando pertencentes a reservas naturais e/ou próximos a mananciais hídricos de abastecimento humano, só após o parecer do órgão ambiental em nível municipal e respeitada toda a legislação federal, estadual e municipal pertinente;

IV - quando em encostas com inclinação superior a 30% (trinta por cento), só após adotadas as medidas de segurança exigidas na Lei Federal nº 6.766, de 1979, com as alterações da Lei nº 9.785, de 1999, e atendendo às exigências a seguir enumeradas:

a) execução de mureta de pé de talude estável, sempre que houver desnível entre a testada do terreno e o nivelamento do logradouro lindeiro;

b) manutenção dos terrenos limpos, isentos de entulho ou quaisquer outros materiais que ponham em risco a segurança da área ou da coletividade e/ou comprometam a paisagem;

c) garantia do recobrimento vegetal e drenagem permanente;

V - quando em solos especiais, a exemplo de massapê, tálus e outros, só após apresentação de laudo técnico, expedido por profissional ou firma habilitada, registrado no órgão profissional competente, que assinará, junto com o proprietário do terreno, termo de responsabilidade quanto a danos de qualquer natureza que venham causar a pessoas, bens públicos ou de terceiros;

VI - quando inseridos em Áreas de Proteção de Recursos Naturais - APRN e/ou Área de Proteção Cultural e Paisagística -APCP, só após a oitiva do órgão municipal competente;

VII - em áreas com potencial ou suspeita de contaminação, só após serem reabilitadas para o uso seguro, atestado pelo órgão competente.

§ 1º Não será permitida a implantação de qualquer empreendimento ou atividade em solos comprovadamente contaminados.

§2º O empreendimento e/ou atividade não poderá gerar poluição do solo, da atmosfera e das águas, nem resultar em danos à presença humana.

CAPÍTULO I
DAS INTERVENÇÕES NAS CARACTERÍSTICAS E MORFOLOGIA DO TERRENO E NOS RECURSOS HÍDRICOS

Art. 7º Qualquer tipo de empreendimento deverá obedecer aos critérios e restrições aplicáveis às intervenções nas características dos elementos naturais, como morfologia do terreno, vegetação e recursos hídricos.

Seção I
Aplicáveis a Desmatamento

Art. 8º Os desmatamentos deverão atender às disposições gerais da Lei nº 8.915, de 2015, que dispõe sobre a Política Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, além dos seguintes requisitos:

I - preservar 20% (vinte por cento) das árvores com DAP (diâmetro do caule à altura de um metro e trinta centímetros) igual ou superior a 15 cm (quinze centímetros);

II - não recorrer à queima, ao uso de produtos químicos desfolhantes, herbicidas ou substâncias que possam dizimar, por envenenamento, a flora, a fauna e/ou as colônias de microrganismos do solo;

III - preservar o recobrimento vegetal que esteja exercendo a função de sustentação de encostas com inclinação superior a 45° (quarenta e cinco graus), bem como das nascentes e de olhos d'água perenes, independentemente da situação topográfica, no raio mínimo de 50m (cinquenta metros);

IV - proteger imediatamente as encostas desmatadas com qualquer tipo de fixação do solo e tratamento de drenagem adequado.

Parágrafo único. Qualquer espécie ou determinados exemplares da flora, isolados ou em conjunto, poderão ser declarados, por lei ou decreto do Executivo Municipal, imunes ao corte, exploração, erradicação ou supressão, por motivo de sua localização, raridade, beleza, importância cultural e para a fauna ou condição de porta-semente.

Art. 9º Em qualquer tipo de empreendimento público ou privado deverá ser evitada a destruição ou degradação da vegetação original, e, no caso de necessária a erradicação ou supressão, a implementação de medidas compensatórias, quando couber, dar-se-á preferencialmente na mesma propriedade ou na mesma microbacia hidrográfica, a critério do órgão ambiental do Município.

Seção II
Aplicáveis a Escavações

Art. 10. As obras de escavações deverão atender às seguintes exigências:

I - não poderão causar o bloqueio da drenagem pluvial e o carregamento de matéria sólida para as vias públicas;

II - não poderão prejudicar cotas de soleiras, acessibilidade de pedestres e veículos, passeios, logradouros públicos, planos e programas de urbanização já previstos;

III - não poderão causar prejuízo a mananciais hídricos de abastecimento humano, às áreas verdes e às áreas de significação paisagística, definidas nos termos do PDDU;

IV - as escavações deverão ser executadas com a utilização de equipamentos mecânicos, e, na hipótese da ocorrência de material rochoso que requeira a utilização de explosivo, o interessado deverá solicitar autorização especial para desmonte de rocha, através de processo específico.

Seção III
Aplicáveis a Terraplenagens e Obras de Contenção e Drenagem

Art. 11. As obras de terraplenagem deverão atender às seguintes exigências:

I - deverão obedecer ao estabelecido para desmatamento e escavações;

II - para implantação da edificação que resulte em aterro ou corte no terreno em volume igual ou superior a 3.000m³ (três mil metros cúbicos), será obrigatória a apresentação de justificativa, acompanhada de peças gráficas indicativas do movimento de terra;

III - para implantação da edificação que resulte em aterro ou corte no terreno superior a 4m (quatro metros), será obrigatória a apresentação de justificativa, acompanhada de peças gráficas indicativas do movimento de terra e do projeto estrutural do sistema de contenção, que deve assegurar a estabilização dos terrenos lindeiros, os dispositivos de drenagem e o tratamento de recomposição e recobrimento vegetal;

IV - os patamares e taludes resultantes deverão receber tratamento de drenagem, protegidos por revestimento vegetal que promova a fixação do solo.

Art. 12. Nos empreendimentos em que se realizarem as obras de terraplenagem previstas nos incisos II e III do art. 11 desta Lei, será obrigatória a apresentação dos projetos de contenção.

Parágrafo único. Os projetos de que trata o *caput* deste artigo serão submetidos à análise e aprovação do órgão municipal competente.

Art. 13. Nos pedidos de licença para construção de empreendimentos com áreas impermeabilizadas superiores a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), será apresentado o projeto de drenagem de águas pluviais, contemplando, no mínimo, a captação e o lançamento, a fim de ser submetido à análise e aprovação por parte do órgão municipal competente.

§ 1º Na análise do projeto poderá ser exigida a apresentação de estudo hidrológico, acompanhado de material hidráulico, dos dispositivos de proteção e controle dos equipamentos indicados no projeto.

§ 2º Havendo necessidade de ampliação da rede de drenagem pública existente no local, deverá o empreendedor assumir todos os custos dos projetos e das obras necessárias para a ampliação da rede.

Seção IV
Aplicáveis a Intervenções nos Recursos Hídricos

Art. 14. As intervenções nos recursos hídricos deverão atender às seguintes exigências:

I - o curso de água perene não pode ter seu fluxo interrompido;

II - deverão ser respeitadas as Áreas de Proteção Permanente – APP, definidas pelo Código Florestal – Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

Seção V
Aplicáveis a Erradicação, Supressão e/ou Poda de Vegetação

Art. 15. A poda, supressão e/ou erradicação de vegetação com DAP (diâmetro do caule à altura de um metro e trinta centímetros) igual ou superior a 15cm (quinze centímetros) fica subordinada às seguintes normas e critérios:

I - para que seja autorizada a poda, supressão e/ou erradicação, é necessário que se verifique uma das seguintes condições em relação a cada espécie objeto do pedido:

a) que a espécie cause dano às edificações, obras ou redes de serviços públicos (elétrica, hidráulica, esgoto, telefonia, etc.);

b) que a espécie constitua risco para o interessado ou para terceiros;

c) quando o estado fitossanitário do vegetal assim o exigir;

II - a poda, supressão e/ou erradicação de vegetação localizada em área privada será efetuada, com ônus para o proprietário ou seu responsável legal, após autorização do órgão ambiental do Município;

III - a poda, supressão e/ou erradicação de vegetação situada em áreas inseridas nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS será realizada pela Administração Municipal, sem ônus para o munícipe;

IV - poderá ser admitida a supressão e/ou erradicação de vegetação que não se enquadre nas situações previstas no inciso I deste artigo, após análise, à luz da legislação ambiental pertinente, do órgão ambiental municipal, que emitirá a devida autorização, estabelecendo, quando necessário, as eventuais medidas compensatórias.

TÍTULO III
DO ZONEAMENTO

Art. 16. Zoneamento é a divisão do território do Município em zonas de uso, nas quais incidem parâmetros diferenciados de parcelamento e urbanização, uso e ocupação do solo, visando ao ordenamento geral da cidade.

§ 1º Os perímetros das zonas de uso estão delimitados nos Mapas 01 A, 01 B e 01 C do Anexo 02 esta Lei.

§ 2º Os parâmetros e critérios de parcelamento, uso e ocupação do solo estão estabelecidos nos Quadros 02, 03, 04, 06, 10, 11 A, 11 B e 12 do Anexo 01 e no Mapa 03 do Anexo 02 desta Lei.

§ 3º Às áreas especiais aplicam-se as legislações pertinentes e regulamentação específica, além das restrições previstas nesta Lei.

Art. 17. Qualquer tipo de empreendimento e/ou atividade deverá obedecer aos critérios e restrições aplicáveis em decorrência de sua localização segundo o zoneamento.

CAPÍTULO I
DAS ZONAS DE USO

Art. 18. O Zoneamento do Município de Salvador se compõe das seguintes zonas de uso, previstas no PDDU:

I - ZPR – Zona Predominantemente Residencial;

II - ZEIS – Zona Especial de Interesse Social;

III - ZCMe – Zona Centralidade Metropolitana;

IV - ZCMu – Zona Centralidade Municipal;

V - ZCLMe – Zona Centralidade Linear Metropolitana;

VI - ZCLMu – Zona Centralidade Linear Municipal;

VII - ZUSI – Zona de Uso Sustentável nas Ilhas;

VIII - ZDE – Zona de Desenvolvimento Econômico;

IX - ZIT – Zona de Interesse Turístico;

X - ZEM – Zona de Exploração Mineral;

XI - ZUE – Zona de Uso Especial;

XII - ZPAM – Zona de Proteção Ambiental.

§ 1º As ZCMe, ZCMu, ZCLMe e ZCLMu são consideradas zonas centralidade.

§ 2º Nos terrenos abrangidos por mais de um tipo de zona de uso, deverão ser atendidas as restrições e os parâmetros da zona de uso que contiver a maior porção.

§ 3º Nos termos do art. 162 do PDDU, as disposições de dimensionamento de lote e de uso e ocupação do solo das zonas de uso

previstas nesta Lei prevalecem sobre as restrições convencionais dos Termos de Acordo e Compromisso – TAC dos parcelamentos aprovados pela Prefeitura, exceto nos casos de lotes inseridos nos loteamentos Vela Branca e Itaigara, para os quais todas as disposições dos respectivos TAC permanecerão vigentes.

Seção I
Das Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR

Art. 19. As Zonas Predominantemente Residenciais - ZPR são porções do território destinadas prioritariamente ao uso residencial, admitindo-se outros usos, desde que conciliáveis com os usos residenciais, sendo subdivididas em:

I - ZPR – 1, de baixa densidade construtiva e demográfica;

II - ZPR – 2, de média densidade construtiva e demográfica;

III - ZPR – 3, de alta densidade construtiva e demográfica.

Seção II
Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art. 20. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são destinadas à regularização fundiária – urbanística e jurídico-legal – e à produção, manutenção ou qualificação da Habitação de Interesse Social – HIS e da Habitação de Mercado Popular – HMP, e se classificam em 5 (cinco) categorias:

I - ZEIS-1: corresponde aos assentamentos precários – favelas, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais irregulares –, habitados predominantemente por população de baixa renda e situados em terrenos de propriedade pública ou privada, nos quais haja interesse público em promover a regularização fundiária e produzir HIS e HMP;

II - ZEIS-2: corresponde à edificação ou conjunto de edificações deterioradas, desocupadas ou ocupadas predominantemente sob a forma de cortiços ou habitações coletivas, localizados em regiões com infraestrutura urbana consolidada, nos quais haja interesse público em promover a regularização edilícia, sua reutilização e a regularização das unidades imobiliárias, destinando-as prioritariamente a HIS e HMP;

III - ZEIS-3: corresponde aos terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados, nos quais haja interesse público na implantação de HIS e HMP, nos termos da Lei 10.257/2001 - Estatuto da Cidade;

IV - ZEIS-4: corresponde aos assentamentos precários ocupados por população de baixa renda, inseridos em APA ou em APRN, localizados em áreas públicas ou privadas, nos quais haja interesse público em promover os meios para a regularização fundiária e recuperação ambiental, considerando a legislação específica vigente;

V - ZEIS-5: corresponde aos assentamentos ocupados por comunidades quilombolas e comunidades tradicionais, especialmente aquelas vinculadas à pesca e à mariscagem, localizados em áreas públicas ou privadas, nos quais haja interesse público em promover os meios para a regularização fundiária e recuperação ambiental e medidas necessárias à manutenção de suas tradições e cultura.

§ 1º Aplicam-se às ZEIS todas as disposições da Seção VII do Capítulo III do Título VI do PDDU.

§ 2º As ZEIS e suas respectivas categorias estão indicadas no Mapa 01 B do Anexo 02 desta Lei.

§ 3º Verificada a necessidade de ajuste de perímetro das ZEIS, quando da elaboração do Plano de Regularização Fundiária, este poderá ser realizado por meio de lei específica, nos termos do PDDU.

§ 4º Atendidos os critérios estabelecidos no PDDU, novas ZEIS poderão ser enquadradas mediante:

a) indicação do PMH, de planos e projetos específicos ou de programas habitacionais;

b) solicitação de entidade representativa da comunidade interessada, após parecer favorável do órgão municipal de habitação.

§ 5º O enquadramento e a delimitação de novas ZEIS, por constituírem em alteração do zoneamento do Município, serão feitos, obrigatoriamente, por lei específica.

§ 6º Nas ZEIS-3, além dos critérios adotados pelo PDDU, poderão ser enquadradas as glebas e lotes considerados não edificados, subutilizados e edificações desocupadas, nas quais incidem o instrumento do parcelamento, edificação e utilização compulsória.

Art. 21. Nas ZEIS 1, 2, 3 e 4, o licenciamento de edificação nova ou de reforma com mudança de categoria de uso deverá atender à destinação de percentuais mínimos de área construída total para HIS e HMP, estabelecidos no PDDU.

§ 1º As exigências estabelecidas neste *caput* aplicam-se aos imóveis dotados de área de terreno superior a 1.500 m^2 (mil e quinhentos metros quadrados), ficando excetuados os imóveis públicos destinados a equipamentos sociais e infraestrutura urbana.

§ 2º A reforma sem mudança de uso que envolver a demolição ou ampliação de 50% (cinquenta por cento) ou mais do total da área construída no lote será considerada edificação nova, para fins de aplicação das exigências estabelecidas no *caput* deste artigo.

Art. 22. Nos terrenos inseridos em ZEIS e que sejam lindeiros a ZCLMe ou a ZCLMu, ficam admitidos os mesmos usos não residenciais e parâmetros de ocupação do solo permitidos nas Zonas Centralidade Linear, respeitados os parâmetros de incomodidade das ZEIS.

Seção III
Das Zonas Centralidade Metropolitana – ZCMe

Art. 23. As ZCMe são porções do território contidas, em sua maioria, na Macroárea de Integração Metropolitana e parte na Macroárea de Urbanização Consolidada, apresentando características multifuncionais, para as quais convergem e se articulam os principais fluxos de integração dos demais municípios da Região Metropolitana de Salvador e de outros Estados com o Município de Salvador, classificando-se em:

I - ZCMe 1/01 – Camaragibe;

II - ZCMe 1/02 – Retiro Acesso Norte;

III - ZCMe 1/03 – Avenida Luís Viana/Avenida 29 de Março;

IV - ZCMe 2 – Águas Claras;

V - ZCMe-CA – Centro Antigo.

Seção IV
Das Zonas Centralidade Municipal - ZCMu

Art. 24. As Zonas Centralidade Municipal – ZCMu são porções do território que concentram atividades administrativas, financeiras, de prestação de serviços diversificados, atividades comerciais diversificadas, de âmbito municipal e regional, bem como uso residencial, geralmente instaladas em áreas com fácil acessibilidade, por vias estruturais e por transporte coletivo de passageiro de média e alta capacidade, classificadas em 2 (duas) categorias, diferenciadas pela intensidade de ocupação:

I - ZCMu-1: Ipitanga / CIA Aeroporto;

II - ZCMu-2:

a) Barra;

b) Pituba;

c) Paripe;

d) Itapuã;

e) Periperi;

f) Estrada Velha do Aeroporto;

g) Calçada;

h) Cajazeiras;

i) São Cristóvão;

j) Pau da Lima.

Seção V
Das Zonas Centralidade Linear – ZCL

Art. 25. As Zonas Centralidade Linear – ZCL incidem em terrenos que possuem frentes voltadas para eixos do sistema viário, sendo caracterizadas pela linearidade e pela predominância do uso não residencial, destinadas prioritariamente à localização de atividades típicas de centros e subcentros, admitindo-se também o uso residencial, e subdividindo-se em:

I - ZCLMe - Zona Centralidade Linear Metropolitana;

II - ZCLMu - Zona Centralidade Linear Municipal.

Parágrafo único. Fica assegurada a integração à respectiva Zona Centralidade Linear as glebas ou lotes lindeiros às novas vias que sejam implantadas a partir de uma via existente enquadrada como Zona Centralidade Linear.

Subseção I
Da Zona Centralidade Linear Metropolitana – ZCLMe

Art. 26. As Zonas Centralidade Linear Metropolitana – ZCLMe são porções lindeiras às vias estruturais contidas na Macroárea de Integração Metropolitana e na Macroárea de Estruturação Urbana, apresentando características multifuncionais, com atividades comerciais e de prestação de serviços diversificadas, instituições públicas e privadas de educação, saúde, cultura, esporte e lazer, com atendimento metropolitano, municipal e para as áreas que atravessa, admitindo também o uso residencial multifamiliar, constituídas pelas seguintes vias:

I - BR-324 (Águas Claras / Valéria);

II - BR-324 (Pirajá);

III - Avenida 29 de Março;

IV - BA-526 (Estrada CIA-Aeroporto) e BA-535 (Via Parafuso).

Subseção II
Das Zonas Centralidade Linear Municipal – ZCLMu

Art. 27. As Zonas Centralidade Linear Municipal - ZCLMu são porções do território lindeiras às vias estruturais, que fazem a conexão entre bairros, bem como aquelas estruturadas nas imediações dos corredores de transporte coletivo de passageiro de média capacidade, propícias às atividades comerciais diversificadas, de prestação de serviços diversificados, de saúde, de educação, dentre outros, voltados ao atendimento municipal e dos bairros por onde a via passa, admitindo inclusive o uso residencial, classificadas em uma única categoria, em diferentes vias que atravessam bairros da cidade:

I - Avenida Professor Pinto de Aguiar;

II - Avenida Orlando Gomes;

III - Estrada da Liberdade;

IV - Rua São Marcos;

V - Avenida Antônio Carlos Magalhães;

VI - Avenida Juracy Magalhães Júnior;

VII - Rua Lucaia;

VIII - Avenida Mário Leal Ferreira (Bonocô);

IX - Avenida General Graça Lessa (Ogunjá);

X - Avenida Vasco da Gama;

XI - Avenida Anita Garibaldi;

XII - Avenida Reitor Miguel Calmon;

XIII - Avenida Cônego Pereira e Avenida J. J. Seabra;

XIV - Rua Djalma Dutra;

XV - Avenida Heitor Dias;

XVI - Via Portuária;

XVII - Avenida Dendezeiros do Bonfim;

XVIII - Praça Irmã Dulce;

XIX - Avenida Caminho de Areia / Avenida Porto dos Mastros;

XX – Avenida Afrânio Peixoto (Suburbana);

XXI - Avenida General San Martin;

XXII - Avenida Jorge Amado;

XXIII - Rua Carimbamba;

XXIV - Avenida São Rafael;

XXV - Avenida Maria Lúcia (São Marcos);

XXVI - Avenida Dorival Caymmi;

XXVII - Rodovia BA-528;

XXVIII - Rua Rodovia “A”, Rua Raimundo Pinheiro e Rua Maria Izabel;

XXIX - Avenida Octávio Mangabeira;

XXX - Rua Lúcio Manoel da Hora / Rua Abelardo Andrade de Carvalho / Rua Professor Pinto de Aguiar;

XXXI - Avenida Paulo VI;

XXXII - Avenida Oceânica;

XXXIII - Estrada da Paciência;

XXXIV - Alameda das Espatódeas / Rua do Jaracatiá;

XXXV - Rua das Rosas;

XXXVI - Rua da Graça /Avenida Euclides da Cunha;

XXXVII - Alameda das Seringueiras / Alameda dos Umbuzeiros / Alameda das Mongubas / Rua do Timbó;

XXXVIII - Rua das Dálias;

XXXIX- Avenida General Severino Filho;

XL - Rua Capitão Melo / Alameda Praia de Camboriú / Rua Missionário Otto Nelson / Rua José Augusto Tourinho;

XLI - Rua Silveira Martins;

XLII - Rua Professor Souza Pinto;

XLIII - Rua Carlos Drummond de Andrade;

XLIV - Alameda Praia dos Coqueiros;

XLV - Avenida Ulysses Guimarães;

XLVI - Estrada das Barreiras;

XLVII - Avenida Cardeal Avelar Brandão Villela;

XLVIII - Rua Bahia;

XLIX - Via Pituaçu;

L - Rua Pero Vaz;

LI - Rua Meireles;

LII - Rua General Savaget;

LIII - Avenida Adhemar de Barros;

LIV - Alameda das Cajazeiras;

LV- Avenida Dom João VI;

LVI - Rua das Hortênsias;

LVII - Rua das Margaridas;

LVIII – Avenida 2 de Julho (Ligação Cajazeiras - BR-324) / Rua Juscelino Kubitschek;

LIX - Via Coletora “B” – Cajazeiras;

LX - Rua do Uruguay (Rua Direta);

LXI - Alameda Praia do Flamengo;

LXII - Avenida Tamburugy;

LXIII - Alameda das Framboesas;

LXIV - Alameda Catabas;

LXV - Alameda dos Sombreiros;

LXVI - Alameda dos Flamboyants.

Parágrafo único. Ficam excluídos da Zona Centralidade Linear Municipal (ZCLMu) os lotes lindeiros ao trecho compreendido entre a Rua Alves Ribeiro e a Rua Antônio Augusto Machado, transversais à Av. General Severino Filho e à Av. José Augusto Tourinho Dantas, respectivamente, sentido Praia do Flamengo-Itapuã.

Seção VI
Das Zonas de Uso Sustentável das Ilhas – ZUSI

Art. 28. As Zonas de Uso Sustentável das Ilhas – ZUSI são porções do território das ilhas localizadas no entorno dos atracadouros, que devem ser requalificadas para permitir melhor conexão do sistema de barcos ao sistema estrutural de transporte coletivo do Município de Salvador, de modo a ampliar o acesso da população aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, esporte e lazer, e possibilitar a oferta no local de serviços qualificados de apoio ao turismo, classificadas em uma única categoria, nos seguintes locais:

I - Ilha de Bom Jesus dos Passos;

II - Praia da Ponta de Nossa Senhora – Ilha dos Frades.

Parágrafo único: Prevalecem nas ZUSI a que se referem os incisos I e II deste artigo os parâmetros de uso e ocupação estabelecidos nos Decretos Municipais nº 23.719, de 24 de dezembro de 2012, e nº 23.709, de 21 de dezembro de 2012, e no Mapa 02 C do Anexo 2 desta Lei.

Seção VII
Das Zonas de Desenvolvimento Econômico – ZDE

Art. 29. As Zonas de Desenvolvimento Econômico - ZDE são destinadas à implantação de usos não residenciais diversificados, voltados ao fomento e à modernização de atividades produtivas e à logística, em especial os usos industriais, sendo admitidos usos residenciais, comerciais e de prestação de serviços, principalmente logísticos, bem como de turismo, aproveitando a infraestrutura de transportes existente e a localização estratégica às margens da Baía de Todos os Santos, e classificadas em dois tipos, diferenciados pela predominância do tipo de uso e de intensidade de ocupação do solo:

I - ZDE-1: Polo Logístico – BR 324;

II - ZDE-2:

a) Ponta da Sapoca;

b) Ponta do Criminoso;

c) Enseada dos Tainheiros.

Seção VIII
Das Zonas de Interesse Turístico – ZIT

Art. 30. As Zonas de Interesse Turístico – ZIT são porções do território associadas às belezas naturais e à conservação da paisagem, com boa infraestrutura, onde são incentivadas as atividades voltadas para o turismo: hotéis, resorts, pousadas, locais para eventos e exposições, restaurantes, cafés, livrarias e atividades comerciais e de prestação de serviços, em terrenos com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), classificadas em uma única categoria.

Seção IX
Das Zonas de Exploração Mineral – ZEM

Art. 31. As Zonas de Exploração Mineral – ZEM são porções destinadas ao desenvolvimento de atividades de extração mineral e beneficiamento de minérios, podendo admitir atividades industriais limpas, serviço de apoio rodoviário e uso de armazenamento de pequeno e médio porte, sendo vedado qualquer tipo de uso ou de assentamento incompatível com a atividade de lavra.

§ 1º As diretrizes para as ZEM são aquelas estabelecidas na seção IV do Capítulo II do Título IV do PDDU, que trata das atividades de mineração do Município de Salvador.

§ 2º Os perímetros de ZEM terão disciplina específica e parâmetros de parcelamento e urbanização, uso e ocupação do solo adequados à especificidade do uso que abrigam, que serão objeto de estudo específico junto ao órgão competente.

§ 3º As pedreiras que venham a solicitar licenciamento terão seus pedidos instruídos com plano de recuperação progressiva da área degradada, compatível com o período de esgotamento das atividades de exploração.

§ 4º As pedreiras que se encontram licenciadas devem, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, apresentar o plano de recuperação progressiva da área degradada.

Seção X
Das Zonas de Uso Especial – ZUE

Art. 32. As Zonas de Uso Especial – ZUE são porções específicas do território destinadas a complexos urbanos voltados a funções administrativas, educacionais, de transportes e de serviços de alta tecnologia, entre outras, classificadas nas seguintes categorias:

I - ZUE-1 – Centro Administrativo da Bahia, compreendendo o Complexo Administrativo do Estado da Bahia, integrado também por outras instituições públicas;

II - ZUE-2 – Parque Tecnológico, compreendendo atividades destinadas à produção limpa de bens e serviços de alta tecnologia e valor agregado, atividades de pesquisa e desenvolvimento, ensino, manufatura de produtos, institucionais, além de comércio e serviços especializados de apoio e complementares a essas atividades, inseridos no contexto de criação e ambiente de inovação, que necessitam de localização estratégica em relação às vias estruturais e de transporte e nas proximidades de universidades;

III - ZUE-3 – Porto de Salvador, correspondente ao complexo de instalações hidroportuárias, áreas alfandegadas e terminais de cargas e passageiros administrados pela Companhia de Docas da Bahia - CODEBA;

IV - ZUE-4 – Complexo Aeroportuário de Salvador, correspondente às instalações do aeroporto, do terminal aeroportuário de passageiros e de cargas, e da Base Aérea de Salvador;

V - ZUE-5 – Base Naval de Aratu, correspondente ao conjunto de instalações de apoio logístico às forças navais, aeronavais, navios e embarcações da Marinha do Brasil;

VI - ZUE-6 – Central de Abastecimento da Bahia - CEASA;

VII - ZUE-7 – Setor Militar Urbano, compreendendo instalações e atividades do Exército Brasileiro, localizado na Av. Luís Viana (Paralela);

VIII - ZUE-8 – Universidade Federal da Bahia/ UFBA - Campus Canela, Campus Federação e Campus Ondina;

IX - ZUE-9 – Universidade do Estado da Bahia /UNEB - Campus Cabula;

X - ZUE-10 – Parque de Exposições Agropecuárias;

XI - ZUE-11 – Aterro Sanitário Metropolitano;

XII - ZUE-12 - Centro de Convenções da Bahia;

XIII - ZUE-13 - Arena Fonte Nova.

§ 1º Os perímetros de ZUE, por suas características únicas, terão disciplina específica e parâmetros de parcelamento e urbanização, uso e ocupação do solo adequados à especificidade do uso que abrigam, de acordo com os respectivos Planos Diretores aprovados pelo Executivo, compatibilizados com as diretrizes e demais normas do PDDU.

§ 2º Em caso de alteração da atividade principal existente na ZUE, novos parâmetros de parcelamento e urbanização, uso e ocupação do solo deverão ser estabelecidos por lei.

§ 3º Nas ZUE, os usos permitidos e respectivos usos acessórios serão autorizados caso a caso, de acordo com as características específicas de cada ZUE.

Seção XI
Das Zonas de Proteção Ambiental – ZPAM

Art. 33. As Zonas de Proteção Ambiental – ZPAM destinam-se prioritariamente à conservação ambiental e ao uso sustentável dos recursos naturais, admitindo usos residenciais de baixa densidade construtiva e populacional, bem como atividades de recreação e lazer da população.

§ 1º As ZPAM serão regulamentadas segundo as diretrizes gerais definidas pelo Macrozoneamento do Município para a Macrozona de Conservação Ambiental e pelos critérios específicos estabelecidos pelo Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural – SAVAM, no Capítulo VI do Título VIII do PDDU, segundo o enquadramento proposto.

§ 2º Para a implantação de empreendimento ou licenciamento de atividade nas ZPAM, serão observadas as normas específicas de licenciamento ambiental estabelecidas na Lei Municipal nº 8.915, de 2015, e nas fixadas por demais esferas de governo.

§ 3º Com o objetivo de promover e incentivar a preservação das ocorrências ambientais que caracterizam as áreas demarcadas como ZPAM, o instrumento Pagamento por Serviços Ambientais poderá ser aplicado nas ZPAM localizadas na Macrozona de Conservação Ambiental, segundo as condições estabelecidas nos artigos 342 a 344, da Seção XIV do Capítulo VII do Título VIII do PDDU.

§ 4º Até a regulamentação específica de cada área, as solicitações de alvarás de construção para empreendimentos e o licenciamento de atividades em ZPAM deverão ser analisados pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, que deliberará à luz das diretrizes desta Lei, do PDDU e das normas pertinentes da legislação ambiental, ouvido o órgão de planejamento e o órgão ambiental do Município.

§5º Prevalecem na ZPAM das Ilhas os parâmetros de uso e ocupação estabelecidos nos Decretos Municipais nº 23.719, de 24 de dezembro de 2012, e nº 23.709, de 21 de dezembro de 2012, e no Mapa 02 C do Anexo 2 desta Lei.

§6° Ficam recepcionadas as ZPAM já regulamentadas até a data de publicação desta Lei, em consonância às diretrizes da Lei 9.069/2016 para esta zona, caso em que o licenciamento de empreendimentos e atividades será norteado pelas normas de uso e ocupação já instituídas, aplicando-se, quando for o caso, o disposto no §2° deste artigo.

CAPÍTULO II
DAS ÁREAS ESPECIAIS

Art. 34. As Áreas Especiais compreendem setores para os quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e ocupação do solo, que se sobrepõem e prevalecem em relação às das zonas, e que deverão ser observadas em qualquer tipo de empreendimento e/ou atividade.

Art. 35. As Áreas Especiais são as seguintes:

I - áreas integrantes do Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural – SAVAM, definidas no PDDU e sujeitas à legislação específica, subdivididas em:

a) Subsistema de Unidades de Conservação, compostos por dois grupos de áreas com características específicas:

1. Unidades de Proteção Integral;

2. Unidades de Uso Sustentável;

b) Subsistema de Áreas De Valor Urbano-Ambiental, composto por:

1. Áreas de Proteção de Recursos Naturais - APRN;

2. Áreas de Proteção Cultural e Paisagística - APCP;

3. Áreas de Borda Marítima - ABM;

4. Parques Urbanos;

5. Parques de Bairro;

6. Praças e Largos;

7. Áreas de Remanescentes do Bioma Mata Atlântica – RMA.

II - Áreas Sujeitas à Legislação Específica:

a) áreas e/ou imóveis que são ou venham a ser tombados ou protegidos por legislação de preservação e tombamento municipal, estadual ou federal, dentre os quais os integrantes do acervo arquitetônico tombado pelos órgãos de preservação e tombamento: pelo IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, na esfera federal; pelo IPAC – Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural, na esfera estadual; e pela FGM – Fundação Gregório de Mattos, na esfera municipal;

b) faixas de domínio dos sistemas de infraestrutura, zonas de proteção do entorno de edificações militares, zonas de proteção de aeroportos, aeródromos, helipontos e heliportos;

c) a Ilha dos Frades, através do Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE) estabelecido no Decreto Municipal 23.719/2012, aprovado pelo Conselho Gestor da APA da Baía de Todos os Santos, bem como as demais ilhas regulamentadas pelo Decreto Municipal 23.709, de 21 de dezembro de 2012, e Mapa 02 C do Anexo 2 desta Lei;

d) o Terminal de Gás Natural Liquefeito – GNL, localizado na Baía de Todos os Santos, onde fica proibida toda e qualquer modalidade de pesca e fundeio na ZMII (Zona Marítima de Interferência - II).

§1º Integram o SAVAM as áreas apresentadas nos Mapas 02 A, 02 B e 02 C do Anexo 02 desta Lei, sem prejuízo do enquadramento de novas áreas que venham a ser identificadas e institucionalizadas por lei.

§2º Até a regulamentação específica de cada área, as solicitações de alvarás de construção para empreendimentos e o licenciamento de atividades em Parques Urbanos, Parques Urbanos Propostos, Áreas de Proteção de Recursos Naturais – APRN e em Áreas de Proteção Cultural e Paisagística – APCP deverão ser analisados pela Comissão Normativa da Legislação Urbanística - CNLU, que deliberará à luz das diretrizes desta Lei, do PDDU e das normas pertinentes da legislação ambiental, ouvido o órgão de planejamento e o órgão ambiental do Município.

§3º Até que os Parques Urbanos, Parques Urbanos Propostos, as APCP e as APRN sejam regulamentados através de Lei específica, fica mantido e assegurado o regramento para uso e ocupação do solo previsto na zona de uso que estiver inserido o imóvel, com base nos Mapas 1 A, 1 B e 1 C do Anexo 2 desta Lei.

§4º Na APA das Lagoas e Dunas do Abaeté, as áreas parceladas de propriedade privada situadas na Zona de Uso Específico (ZUE) poderão se integrar à Zona de Ocupação Controlada (ZOC), desde que aprovado pelo Órgão Gestor da APA.

Seção I
Área de Borda Marítima do SAVAM

Art. 36. A Área de Borda Marítima – ABM integrante do SAVAM, representada cartograficamente no Mapa 03 do Anexo 02 desta Lei, está sujeita a restrições de gabarito de altura máxima para as edificações e a normas específicas para os recuos e ocupação, estabelecidas nesta Lei, e subdivide-se em:

I - Borda da Baía de Todos os Santos, compreendendo:

a) Trecho 1 - Canal de Cotegipe até a Enseada do Cabrito;

b) Trecho 2 - Enseada dos Tainheiros até a Calçada;

c) Trecho 3 - São Joaquim até a rampa do antigo Mercado Modelo;

d) Trecho 4 - Conceição até a Encosta da Vitória;

e) Trecho 5 - Encosta da Ladeira da Barra até o Farol da Barra;

II - Borda Atlântica, compreendendo:

a) Trecho 6 - Praia do Farol da Barra até o Morro da Aeronáutica (Ondina);

b) Trecho 7 - Ondina até a Praia da Bacia das Moças;

c) Trecho 8 - Alto da Sereia até Amaralina;

d) Trecho 9 - Pituba até a foz do Rio Camaragibe;

e) Trecho 10 - Jardim de Alah até Jaguaribe;

f) Trecho 11 - Piatã até Itapuã;

g) Trecho 12 - Stella Maris até Ipitanga.

Parágrafo único. As normas estabelecidas nos artigos 102 a 105 desta Lei, referentes a recuos e ocupação na ABM, prevalecem sobre as demais normas estabelecidas nesta Lei.

Seção II
Áreas ou Imóveis sujeitos à Legislação Específica de Preservação ou Tombamento

Art. 37. Os empreendimentos e atividades localizados em áreas ou imóveis sujeitos à legislação específica de preservação e tombamento, dentre os quais os integrantes do acervo arquitetônico tombado pelo IPHAN e/ou pelo IPAC e/ou pela FGM, estão isentos do cumprimento das exigências desta Lei naquilo em que essas exigências forem contrárias às determinações dos referidos órgãos, e só poderão ser licenciados após aprovação prévia dos órgãos competentes de preservação e tombamento, obedecidas ainda as disposições da Lei nº 3.289, de 1983, e demais leis de tombamento em nível municipal, estadual e federal.

§ 1º As normas gerais para elaboração e apresentação desses projetos serão fornecidas por cada órgão, de acordo com a sua competência.

§ 2º Para facilitar o conhecimento público, o Executivo, através do seu órgão competente, divulgará a relação dos bens tombados pelo IPHAN, pelo IPAC e pela FGM.

Art. 38. Nos imóveis tombados individualmente ou localizados nos conjuntos arquitetônicos tombados, os recuos, gabaritos de altura, ocupação, volumetria, agenciamento de fachadas e tratamento de telhados estarão condicionados às exigências dos órgãos competentes de preservação e tombamento, obedecendo, também, às normas específicas estabelecidas nesta Lei, no que couber.

Parágrafo único. Nas ampliações, e/ou reformas, e/ou reconstruções de edificações nos imóveis referidos no *caput* deste artigo, o coeficiente de aproveitamento será resultante da volumetria permitida pelo órgão competente de preservação e tombamento.

Art. 39. Nas áreas de entorno de imóveis ou conjuntos arquitetônicos tombados, até um raio de 200m (duzentos metros), os gabaritos, volumetria e agenciamento de fachadas serão os estabelecidos pelos órgãos competentes de preservação e tombamento, obedecidas as demais exigências específicas desta Lei.

Seção III
Faixas de Domínio dos Sistemas de Infraestrutura, Zonas de Proteção do Entorno de Edificações Militares, Zonas de Proteção de Aeroportos, Aeródromos, Helipontos e Heliportos.

Art. 40. Para os empreendimentos e atividades situados em faixas de domínio de sistemas de infraestrutura, zonas de proteção do entorno de edificações militares e em zonas de proteção de aeroportos, aeródromos, helipontos e heliportos, deverão ser consultados os órgãos competentes e obedecidas as legislações pertinentes, relativamente às restrições de uso e ocupação aplicáveis em cada situação, sem prejuízo das demais exigências desta Lei.

Parágrafo único. As edificações a serem implantadas nas superfícies que compõem a zona de proteção do Aeroporto Internacional de Salvador obedecerão também às restrições impostas pelo Comando da Aeronáutica do Ministério da Defesa.

TÍTULO IV
DO PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO DO SOLO

Art. 41. A disciplina do parcelamento e urbanização do solo regula a divisão ou redivisão do solo, com ou sem abertura de logradouros públicos, da qual resultam novas unidades imobiliárias, objetivando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico.

Art. 42. O parcelamento e urbanização do solo no Município de Salvador ocorrem através das seguintes modalidades:

I - loteamento:

a) L1 – loteamento convencional;

b) L2 – loteamento de interesse social;

II - reloteamento;

III - amembramento;

IV - desmembramento;

V - remembramento;

VI - desdobro;

VII - urbanização integrada – URB 1;

VIII - urbanização integrada de interesse social – URB 2;

IX - reurbanização integrada.

§1º A disciplina de urbanização integrada de interesse social será regulamentada por decreto do Executivo.

§2º Poderão ocorrer sob a forma de empreendimento-meio os parcelamentos dos incisos IV a VI.

Art. 43. O parcelamento e urbanização do solo não são permitidos nas seguintes situações:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, se compatíveis com as condições de resiliência da cidade;

II - em áreas comprovadamente contaminadas;

III - em áreas com potencial ou suspeita de contaminação, sem que sejam reabilitadas para o uso seguro, atestado pelo órgão competente;

IV - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

V - em terrenos onde a incidência de processos geológico-geotécnicos não aconselhe edificação;

VI - em áreas de preservação ambiental, sem o parecer prévio favorável do órgão competente;

VII - em áreas onde a poluição, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 44. A aprovação de projeto de parcelamento e urbanização fica condicionada à celebração de Termo de Acordo e Compromisso – TAC entre o empreendedor e o Município.

§ 1º Excetuam-se da condição de que trata o *caput* deste artigo os desmembramentos, os remembramentos, os amembramentos e os desdobros.

§ 2º O Termo de Acordo e Compromisso – TAC deverá conter, no mínimo, as responsabilidades do empreendedor, os prazos e as penalidades cabíveis no caso de descumprimento dos compromissos assumidos.

Art. 45. Os parcelamentos e urbanizações nas modalidades previstas nos incisos I, II, VII, VIII e IX do art. 42 devem ser entregues com infraestrutura urbana implantada, constituída pelos equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e sistema viário, incluindo ciclovias, calçadas e passeios, com condições adequadas de acessibilidade.

§ 1º Quando da implantação de novas vias, deverão estar compatibilizados todos os projetos de infraestrutura das redes de serviços públicos, especialmente os de terraplanagem, pavimentação, drenagem, geométrico e hidrossanitário.

§ 2º As redes de serviços públicos existentes ou a serem implantadas, bem como os projetos de infraestrutura, devem estar em consonância com as exigências dos órgãos públicos e das concessionárias dos serviços.

§ 3º Quando se fizer necessário o remanejamento, a implantação ou a ampliação das redes de serviços públicos existentes ou a implantação de novas redes, estas serão localizadas em áreas próprias, em um dos lados da via, protegidas contra impactos e esforços atuantes.

§ 4º As faixas onde se implantarem as redes serão, de preferência, recobertas por vegetação, de modo a favorecer a conservação e facilitar-lhes a manutenção.

§5º O sistema de escoamento de águas pluviais deve comportar equipamentos de retenção ou infiltração e de dissipação de energia, de modo a

atenuar os picos de cheias, favorecer a recarga das águas subterrâneas e prevenir os processos erosivos.

§ 6º As redes de serviços públicos devem ser implantadas em vala técnica multiuso, para a instalação compartilhada de dutos e cabos subterrâneos, destinada a acomodar os serviços de energia, telecomunicações, redes de dados e fibra ótica, gás e abastecimento de água, exceto para os loteamentos de interesse social – L2 e para as urbanizações integradas de interesse social.

§ 7º Os projetos de parcelamento e urbanização deverão garantir a manutenção da densidade arbórea igual ou superior à existente anteriormente à implantação do parcelamento ou urbanização, observado o Plano Diretor de Arborização Urbana do Município de Salvador – PDAU;

§ 8º A análise e parecer dos projetos de infraestrutura, bem como a fiscalização dos serviços em execução, deverão ser objeto de avaliação e parecer técnico do órgão municipal competente.

§ 9º A aprovação do projeto de parcelamento ou urbanização nas modalidades referidas no *caput* deste artigo, após exame e anuência prévia das autoridades competentes, fica condicionada à assinatura, pelo interessado, de Termo de Acordo e Compromisso – TAC, no qual se compromete a realizar, à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, as seguintes obras, de acordo com os respectivos projetos aprovados para os loteamentos convencionais – L1, reloteamentos, urbanização integrada e reurbanização integrada:

I - locação de ruas e quadras e, no que couber, locação dos lotes;

II - movimento de terra;

III - assentamento de meios-fios;

IV - rede de abastecimento de água potável;

V - assentamento de redes de esgotos e águas pluviais;

VI - pavimentação de todas as ruas, calçadas, ciclovias e vias de pedestres;

VII - muros de sustentação, quando necessários;

VIII - rede de iluminação pública e de energia elétrica;

IX - implantação de vala técnica para as redes de infraestrutura;

X - delimitação física das áreas institucionais;

XI - tratamento paisagístico, arborização, áreas verdes e de lazer;

XII - outras obrigações constantes do Termo de Acordo e Compromisso.

§ 10. Decreto do Executivo poderá fixar condições mínimas específicas para a infraestrutura urbana dos EHIS e dos EHMP.

CAPÍTULO I
DOS REQUISITOS E PARÂMETROS DE PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO DO SOLO

Art. 46. O parcelamento e a urbanização do solo no Município de Salvador deverão atender aos critérios, às exigências e às restrições desta Lei, no que couber, das Leis Federais nº 6.766, de 1979, e nº 9.785, de 1999, além dos seguintes requisitos:

I - respeitar as faixas marginais de cursos d'água naturais, perenes e intermitentes, e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pelo Código Florestal – Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 - ou por legislação que venha a alterá-lo ou substituí-lo, salvo maiores exigências da legislação específica;

II - a faixa de Área de Preservação Permanente - APP a que se refere o inciso I poderá ser utilizada no cômputo das áreas verdes e de lazer quando ao longo das águas correntes, assim consideradas aquelas onde são identificadas nascentes que, assim como o seu leito, sejam perenes durante todas as estações do ano;

III - o Município poderá, complementarmente, exigir a reserva de faixa não edificável destinada a:

a) abastecimento de água;

b) serviços de esgotos;

c) energia elétrica;

d) coleta de águas pluviais;

e) rede telefônica;

f) gás canalizado;

IV - respeitar as faixas de domínio de ferrovias e rodovias estabelecidas pelos órgãos estaduais e federais.

Art. 47. São parâmetros de parcelamento e urbanização do solo, dentre outros, os seguintes:

I - área e frente mínimas do lote;

II - área e frente máximas do lote;

III - área máxima de quadra;

IV - comprimento máximo de quadra;

V - percentual mínimo total de área da gleba a ser transferida à Municipalidade, para o sistema viário, área verde e de lazer, e área institucional;

VI - largura mínima de canteiro central, passeio público, via de pedestre, leito carroçável, ciclovia;

VII - declividade das vias;

VIII - dimensões e localização das áreas verdes e de lazer;

IX - dimensões e localização das áreas institucionais.

Art. 48. Os valores dos parâmetros de parcelamento do solo são definidos nos Quadros 02, 03 e 04 do Anexo 01 desta Lei, conforme a seguinte organização:

I - Quadro 02: Parâmetros das Modalidades de Parcelamento do Solo;

II - Quadro 03: Dimensões Mínimas de Lote por Zona de Uso;

III - Quadro 04: Características Físico-Operacionais da Hierarquia do Sistema Viário.

Art. 49. A área mínima de lote no território do Município é de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a frente mínima é de 5m (cinco metros).

§ 1º As dimensões mínimas do lote poderão ser superiores às estabelecidas no *caput* deste artigo, de acordo com a zona de uso em que se situe, conforme o Quadro 03 do Anexo 01 desta Lei.

§ 2º Nos casos de loteamento de interesse social – L2 e regularização fundiária, admitem-se valores inferiores aos estabelecidos no *caput* deste artigo.

§3º Nos empreendimentos do tipo EHIS e EHMP admite-se lote mínimo de 125 m^2 (cento e vinte e cinco metros quadrados), independentemente da zona de uso em que se situem.

Art. 50. A área máxima do lote no território do Município é de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e a frente máxima é de 200m (duzentos metros).

§ 1º Serão admitidos lotes maiores que 20.000m² (vinte mil metros quadrados) quando se tratar de instalação de parques, praças, usos enquadrados nos grupos e subcategorias nRa, nR3, nR4 e ID e todos os usos localizados em ZUE e ZIT.

§2º Serão admitidos empreendimentos residenciais das tipologias R2-02, R3-02, R3-03, EHIS E EHMP em glebas ou lotes até o limite de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados).

Art. 51. A área máxima de quadra no território do Município é de 20.000m² (vinte mil metros quadrados), e o comprimento máximo é de 450m (quatrocentos e cinquenta metros).

Parágrafo único. A critério do Executivo, os limites poderão ser alterados em casos especiais, como composição obrigatória dos logradouros públicos existentes, seus prolongamentos e dos terrenos de declividade acentuada.

Art. 52. Deverão ser transferidos à Municipalidade percentuais mínimos da área total da gleba, destinados ao sistema viário, às áreas verdes e de lazer e aos usos institucionais, variáveis conforme as modalidades de parcelamento estabelecidas no Quadro 02 do Anexo 01 desta Lei.

§ 1º Os percentuais de área referidos neste artigo serão calculados sobre a área efetivamente parcelada.

§2º Às urbanizações integradas aplicam-se as porcentagens estabelecidas para os loteamentos convencionais – L1, e às urbanizações integradas de interesse social aplicam-se as porcentagens estabelecidas para os loteamentos de interesse social – L2, ambas previstas no Quadro 02 do Anexo 01 desta Lei.

§ 3º Quando o espaço destinado às vias de circulação não atingir o percentual mínimo estabelecido, a área necessária para completar este percentual será adicionada às áreas verdes e de lazer.

§4**º** Desde a data de registro do empreendimento no Cartório de Registros de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município as áreas de que trata o *caput* deste artigo, constantes do projeto e do memorial descritivo.

§ 5º As áreas institucionais serão transferidas à Municipalidade, no ato do registro do empreendimento.

§6º Admite-se transferência de área institucional para o Município em terreno localizado em outra área da cidade desde que haja interesse público manifestado pelo órgão competente.

Seção I
Das Áreas Verdes e de Lazer

Art. 53. As áreas verdes e de lazer deverão atender às seguintes disposições:

I - a localização de 1/3 (um terço) do percentual exigido para áreas verdes será definida pela Municipalidade, quando da expedição de diretrizes;

II - a localização do restante da área exigida ficará a cargo do loteador e só será computada como área verde e de lazer quando no seu perímetro puder ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10m (dez metros), e pelo menos 50% (cinquenta por cento) dela esteja localizada em parcelas de terreno que apresentem declividade igual ou inferior a 30% (trinta por cento).

Seção II
Das Áreas Institucionais

Art. 54. As áreas institucionais não poderão ser atravessadas por valas, córregos, riachos e similares, e deverão:

I - ter acesso através de logradouro reconhecido pelo Executivo e estar contidas em um único perímetro;

II - ter testada mínima de 30m (trinta metros) para a via oficial de circulação;

III - ser contíguas aos espaços abertos para o lazer público em pelo menos 1/3 (um terço) destas áreas;

IV - ter relação de, no máximo, 1/3 (um terço) entre a frente e qualquer de suas demais divisas;

V - estar situadas em área com declividade de até 15% (quinze por cento);

VI - ser obrigatoriamente delimitadas fisicamente pelo loteador.

Parágrafo único. As áreas institucionais poderão ser divididas em dois ou mais perímetros somente se cada parcela resultante tiver área mínima de 2.200m² (dois mil e duzentos metros quadrados), aplicando-se, neste caso, a exigência de que trata o inciso III, em pelo menos 1/3 da área de cada parcela.

Seção III
Do Sistema Viário

Art. 55. As áreas destinadas ao sistema viário deverão atender às seguintes exigências:

I - as vias projetadas devem possuir articulação com as vias adjacentes oficiais, existentes ou aprovadas, integrando-se com o sistema viário da região e harmonizando-se com a topografia local, atendendo às seguintes disposições:

a) as articulações entre as vias projetadas e as vias existentes serão objeto de avaliação do órgão municipal competente;

b) os raios mínimos de concordância dos alinhamentos nas articulações deverão ser de 5m (cinco metros) entre vias locais e de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) entre via local e via de categoria imediatamente superior;

II - toda via a ser aberta será enquadrada em uma das categorias estabelecidas pelo PDDU, devendo adotar os padrões técnicos, declividades, dimensões máximas e mínimas estabelecidos no Quadro 04 do Anexo 01 desta Lei.

Art. 56. As vias serão destinadas exclusivamente à circulação, não sendo permitido computá-las como áreas de estacionamento de uso público ou privado das unidades imobiliárias.

Art. 57. As vias de circulação de veículos situadas em regiões acidentadas poderão ter rampas com inclinação de até 12% (doze por cento), admitindo-se 15% (quinze por cento) em trechos não superiores a 100m (cem metros).

Art. 58. As vias sem saída serão admitidas desde que possa ser inscrito no leito carroçável do dispositivo de retorno um círculo de raio igual ou superior a 20m (vinte metros).

Parágrafo único. Todo o perímetro do dispositivo de retorno será contornado por calçadas com a mesma largura da calçada da via que lhe dá acesso.

Art. 59. Nas vias arteriais I / VA-I, projetadas ou existentes, o acesso aos terrenos lindeiros será permitido apenas através de Pista Marginal / PM.

§1º Para a implantação da Pista Marginal / PM, deverá ser obedecido o Plano Funcional da Via Arterial I, nos termos do Quadro 07 do PDDU, ou a reserva de uma faixa lateral de domínio de 27m (vinte e sete metros), ao longo da via arterial I / VA-I, contados a partir do bordo externo desta via, sendo essa faixa independente do recuo exigido para a edificação, mas computável para fins do cálculo do coeficiente de aproveitamento do empreendimento a ser implantado nos lotes doadores.

§ 2º Nos casos em que as condições topográficas não permitam a implantação da Pista Marginal / PM para as vias arteriais I existentes, o órgão competente definirá uma condição de acesso, na fase anterior e preliminar à aprovação do projeto, de acordo com os estudos necessários, segundo a especificidade do empreendimento.

Art. 60. As vias de transporte não motorizado / VP deverão atender às seguintes disposições:

I - deverão funcionar como vias exclusivas para pedestres;

II - admite-se a implantação de ciclovias ou ciclofaixas uni ou bidirecionais, conforme dimensões e características previstas no Quadro 04 do Anexo 1 desta Lei;

III - deverão garantir condições adequadas de acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida a todas as rotas e vias, com largura mínima de 5m (cinco metros), obedecendo à NBR 9050;

IV - deverão ter obstáculos físicos que impeçam o trânsito normal de veículos, exceto nos casos e/ou horários especiais, autorizados previamente pelo órgão de gestão do trânsito, para garantir os acessos locais e o atendimento às situações de emergência.

Art. 61. Nas vias de circulação de veículos, serão asseguradas calçadas com faixas livres de passeio exclusivas para pedestres, de modo a propiciar segurança contra veículos motorizados e mecânicos, com pavimentação que proporcione caminhada segura e confortável, obedecendo às seguintes restrições:

I – deverão ser instaladas rampas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida em travessias de pedestres e em locais onde o Poder Público avalie necessária sua instalação, obedecendo aos parâmetros estabelecidos na NBR 9050 e demais legislações pertinentes, a fim de propiciar condições adequadas de acessibilidade;

II - a largura mínima das calçadas será de 5m (cinco metros), reservando-se, no mínimo, faixa livre de 3m (três metros) para os passeios;

III - o material de pavimentação deverá ser antiderrapante e possibilitar a redução de absorção do calor, com o objetivo de assegurar o conforto térmico;

IV - no mínimo 30% (trinta por cento) da superfície da calçada deverá ser constituída por elementos permeáveis;

V - deverão dispor de arborização implantada, obedecendo, para o plantio, ao espaçamento mínimo e à especificação das espécies arbóreas, definidos no Plano Diretor de Arborização Urbana de Salvador - PDAU;

VI - devem ser implantadas concomitantemente às vias de circulação.

§1º Poderá ser instalado nas calçadas o mobiliário necessário, tais como bancos, abrigos em pontos de parada de transportes, locais para caixas de correio, pontos destinados a hidrantes, coletores de lixo, postes e árvores, quando julgado conveniente pelo órgão competente, instalações sanitárias e a previsão de instalações móveis, preservando sempre a largura mínima de 3m (três metros), livres para a circulação exclusiva dos pedestres.

§ 2º Será assegurada a acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida a todas as rotas e vias, através da legislação pertinente, observando todos os parâmetros definidos na NBR 9050 e nas diretrizes da Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015.

Art. 62. As modificações de vias atenderão às exigências relativas à abertura de vias, respeitadas ainda as seguintes exigências:

I - nos casos em que forem atingidas áreas anteriormente parceladas, obriga-se o empreendedor a remembrá-las ou reloteá-las, quando necessário,

sem qualquer ônus para os proprietários do loteamento ou dos terrenos atingidos;

II - nos empreendimentos de urbanização ou reurbanização, sendo atingidas áreas ou edificações destinadas a uso institucional, o empreendedor se obrigará a restituí-las no âmbito ou em áreas próximas ao empreendimento.

Parágrafo único. O cumprimento das exigências do disposto nos incisos I e II deste artigo deverá ser precedido de acordo entre o empreendedor e os adquirentes dos imóveis atingidos pela alteração, bem como de aprovação do Executivo Municipal, devendo ser depositado no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbação.

CAPÍTULO II
DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO DO SOLO

Seção I
Dos Loteamentos

Art. 63. O loteamento convencional – L1 deverá atender às seguintes disposições:

I - ao estabelecido nos artigos 49 a 51 e nos Quadros 02 e 03 do Anexo 01 desta Lei, com relação ao dimensionamento mínimo e máximo de lotes e quadras;

II - ao estabelecido no art. 52 e no Quadro 02 do Anexo 01 desta Lei, com relação à transferência de áreas à Municipalidade;

III - ao estabelecido nos artigos 53 a 62, com relação às exigências para áreas verdes e de lazer, áreas institucionais e sistema viário.

Art. 64. O L2 – loteamento de interesse social deverá atender ao estabelecido no Quadro 02 do Anexo 01 desta Lei e às seguintes disposições:

I - pelo menos 70% (setenta por cento) dos lotes devem possuir área máxima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e serem destinados ao uso residencial;

II - será permitido em qualquer zona de uso que permita uso residencial;

III - estará sujeito aos percentuais mínimos de áreas, conforme o estabelecido no Quadro 02 do Anexo 01 desta Lei;

IV - será obrigatória a apresentação de projetos e implantação de infraestrutura simplificada, atendendo ao disposto no inciso VIII do art. 75;

V - atenderá ao estabelecido nos artigos 53 a 62, com relação às exigências para áreas verdes e de lazer, áreas institucionais e sistema viário;

VI - deverão ser executadas obras de construção de passeios de, no mínimo, 3m (três metros) de largura.

Art. 65. A aprovação de projeto de parcelamento do solo, nas modalidades loteamentos L1 – convencional e L2 – de interesse social, e reloteamentos, obedecerá ao seguinte:

I - atendidas pelo projeto as disposições legais, o empreendimento poderá, a critério do órgão competente da Prefeitura, ser executado por partes da área total, obedecido o cronograma de execução que, necessariamente, integrará o Termo de Acordo e Compromisso – TAC, sem prejuízo das demais disposições contidas nesta Lei;

II - qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à Prefeitura, a pedido do interessado, observadas as disposições desta Lei;

III - em garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto, mencionadas no §9º do art. 45 e no inciso VIII do art. 75 desta Lei, o loteador se obriga a, alternativamente:

a) caucionar, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área dos lotes, devendo a garantia ser averbada à margem da inscrição do plano de loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, bem como ser caracterizada em memorial descritivo e novas vias das plantas respectivas;

b) efetuar caução em dinheiro, título da dívida pública municipal ou fiança bancária, no valor a ser estipulado pela Prefeitura, a qual somente será liberada após a aceitação das obras;

IV - o prazo máximo para o início das obras é de 2 (dois) anos, a contar da data da expedição do alvará de licença, caracterizando-se o seu início pela abertura e nivelamento das vias de circulação;

V - o prazo máximo para o término das referidas obras é de 4 (quatro) anos, a contar da data da expedição do alvará de licença;

VI - após o decurso dos prazos fixados nos incisos IV e V deste artigo, caso as obras não estejam respectivamente iniciadas ou concluídas, o alvará deverá ser renovado, podendo ser solicitado cronograma de execução aprovado pela Prefeitura e constante do TAC, obrigando-se o requerente ao pagamento de novas taxas e emolumentos;

VII - será requerido o exame e a anuência de órgãos específicos, quando couber, sem prejuízo do prévio exame e anuência de outros órgãos federais ou estaduais, nos termos que dispuserem as respectivas legislações, especialmente, quando o empreendimento:

a) localizar-se em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais, ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

b) localizar-se em área limítrofe do Município ou que ultrapasse seus limites;

c) abranger área superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados);

VIII - somente serão aprovados e licenciados pela Prefeitura os empreendimentos e atividades a serem implantados e realizados em imóveis oriundos destes loteamentos quando estes já estejam regularmente inscritos no Registro de Imóveis;

IX - compete à Prefeitura, no exercício da fiscalização:

a) efetuar, sempre que lhe aprouver, as vistorias necessárias para aferir o cumprimento do plano e/ou projeto aprovado;

b) autuar as infrações verificadas e propor as penalidades correspondentes e apontadas no Termo de Acordo e Compromisso - TAC de loteamentos convencionais – L1 e loteamentos de interesse social – L2;

X - o termo de conclusão de obras não será concedido enquanto não integralmente cumpridos o projeto aprovado e as cláusulas do Termo de Acordo e Compromisso – TAC, bem como as exigências relativas à acessibilidade constantes na NBR 9050 e na Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015;

XI - o loteador se obriga a ajustar o empreendimento ao plano aprovado sempre que a vistoria municipal verificar a inobservância do projeto aprovado e/ou o não cumprimento das condições de acessibilidade constantes na NBR 9050 e na Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015, sem prejuízo das sanções previstas no Termo de Acordo e Compromisso – TAC;

XII - o prazo máximo para a edição do decreto de aprovação do empreendimento é de 20 (vinte) dias úteis após a emissão do alvará de licença.

Seção II
Dos Amembramentos

Art. 66. A aprovação de amembramento de glebas situadas em zonas de uso distintas é facultada ao Município, quando do interesse público, desde que seja definido o uso pretendido para a área resultante do amembramento, que deverá ser obrigatoriamente enquadrada na zona de uso que contiver sua maior porção.

Seção III
Dos Desmembramentos

Art. 67. Os desmembramentos de gleba deverão atender:

I - ao estabelecido nos artigos 49 e 50 e nos Quadros 02 e 03 do Anexo 01 desta Lei, com relação ao dimensionamento mínimo e máximo de lotes;

II - ao estabelecido no Quadro 02 do Anexo 01 desta Lei, com relação à transferência de áreas à Municipalidade.

Art. 68. O desmembramento de gleba que resulte em porções com áreas superiores a 5ha (cinco hectares) é isenta de transferências de áreas para a Municipalidade, sendo consideradas indivisíveis, salvo mediante a aplicação das transferências à Municipalidade, previstas nesta Lei, conforme a tipologia do empreendimento a ser implantado.

Seção IV
Dos Remembramentos e Desdobros de Lotes

Art. 69. É admitido remembramento de lotes localizados em zonas de uso diferentes, procedendo ao enquadramento do lote resultante na zona de uso que contiver sua maior porção.

Art. 70. É admitido o desdobro de lotes provenientes de loteamentos ou desmembramentos aprovados, quando os lotes resultantes atenderem aos parâmetros das zonas em que se situem, atendendo ao disposto no Quadro 03 do Anexo 01 desta Lei.

Art. 71. É admitido o remembramento de lotes localizados em ZEIS nas seguintes situações:

I - quando o lote resultante se destinar à implantação de empreendimentos residenciais nas modalidades R1, R2, R3-01, EHIS e EHMP, previstas no art. 120 desta Lei, ou empreendimentos de comércio e serviços de âmbito local, ou de equipamentos comunitários de interesse coletivo nas modalidades nR1 previstas para as ZEIS, conforme Quadro 10 do Anexo 01 desta Lei;

II - quando for juridicamente necessária para a conformidade dos lotes área exigida para a titulação social.

Parágrafo único. Para efeito do que dispõe o inciso I deste artigo, na certidão de remembramento a ser emitida pela Prefeitura deverá constar obrigatoriamente o uso ao qual o lote resultante se destina.

Seção V
Da Urbanização Integrada – URB 1

Art. 72. As urbanizações na modalidade de Urbanização Integrada – URB1 deverão atender às seguintes exigências e critérios:

I - ao estabelecido para loteamento com relação à transferência de áreas à Municipalidade;

II - os empreendimentos que envolvam mais de uma categoria de uso atenderão às exigências específicas de cada categoria, e os acessos aos usos residenciais serão diferenciados daqueles destinados aos demais usos, quer sejam acessos de veículos, quer de pedestres;

III - desobrigam-se das exigências relativas à transferência de áreas à Municipalidade os empreendimentos a serem implantados em parcelamento aprovado, quando comprovada a existência de áreas já transferidas à Municipalidade para cada finalidade;

IV - excetuando-se os estacionamentos sobre pavimentos edificados, as áreas destinadas a estacionamentos descobertos deverão ser arborizadas, segundo projeto paisagístico próprio, e deverão ter, no mínimo, 30% (trinta por cento) da superfície constituída por elemento permeável;

V - nos casos de glebas, desobrigam-se das exigências relativas à transferência de áreas à Municipalidade os empreendimentos residenciais das tipologias R2-02, R3, EHIS e EHMP estabelecidas no art. 121 desta Lei, independentemente do número de unidades ou da população alocada, desde que a área do terreno não seja superior a 5ha (cinco hectares) e, no caso das tipologias R2-02, R3-02 e R3-03, respeitadas as exigências a que se refere o art. 123 desta Lei;

VI - o coeficiente de aproveitamento e o índice de ocupação estabelecidos para o local em que o empreendimento se localize serão aplicados em relação à área líquida, assim considerada a área resultante da subtração das áreas transferidas à Municipalidade da área total do terreno;

VII - deverão observar as disposições desta Lei para o uso misto, fruição pública e fachada ativa;

VIII - deverão incluir medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática, na forma da regulamentação específica, especialmente:

a) medição de consumo de água por unidade habitacional;

b) central de resíduos com compartimento para coleta de lixo seletiva;

c) plantio das áreas verdes comuns, dentro dos limites do empreendimento, atendendo ao estabelecido no Plano Diretor de Arborização Urbana de Salvador – PDAU;

d) adoção de medidas e soluções para a redução do calor nas edificações;

e) quando o número de unidades habitacionais for superior a 50 (cinquenta), deverão incluir medidas voltadas a sustentabilidade ambiental e climática, especialmente:

1. medição de consumo de água por unidade habitacional;

2. central de resíduos com compartimento para coleta de lixo seletiva;

3. iluminação inteligente para áreas comuns de circulação, com instalação de sensores de presença;

4. plantio das áreas verdes comuns, dentro dos limites do empreendimento, atendendo ao estabelecido no Plano Diretor de Arborização Urbana de Salvador – PDAU;

IX - as edificações que compõem as urbanizações integradas não poderão ser individualizadas.

Art. 73. As transferências de área à Municipalidade, na modalidade de urbanização integrada, poderão ser feitas da seguinte forma:

I - da área de terreno a ser destinada para área verde, até 50% (cinquenta por cento) poderá ser atendida através de fruição pública, desde que obedecidos todos os requisitos estabelecidos no art. 99 desta Lei, em especial a obrigatoriedade de abertura permanente da área de fruição e sem vedação de acesso;

II - a área de terreno destinada à área institucional poderá ser transferida na forma de área construída, quando do interesse público.

Parágrafo único. Na hipótese da destinação de área institucional em área construída, o órgão municipal competente irá se manifestar acerca do tipo de equipamento necessário na região em que se localiza o empreendimento, bem como sobre a eventual necessidade de destinação de área de terreno combinada com a área construída.

Art. 74. Aplicam-se à urbanização integrada as condições e/ou incentivos à ocupação estabelecidos no Capítulo III do Título V desta Lei.

Seção VI
Da Urbanização Integrada de Interesse Social – URB 2 e/ou Loteamento do tipo L2

Art. 75. A disciplina de urbanização integrada de interesse social – URB 2 será regulamentada por decreto do Executivo, subordinada às seguintes exigências:

I - a aprovação dos pedidos de realização do empreendimento deverá ser precedida de Análise de Orientação Prévia - AOP;

II - o percentual a ser reservado para as áreas institucionais deverá atender a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do terreno.

III - o percentual a ser reservado para o sistema viário deverá atender a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do terreno;

IV - o percentual a ser reservado para áreas verdes e de lazer deverá atender a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do terreno, dentro do

qual devem ser previstas áreas destinadas a recreação e lazer comum, nas seguintes proporções:

a) área coberta na proporção de 1m² (um metro quadrado) por unidade habitacional;

b) área descoberta na proporção de 2m² (dois metros quadrados) por unidade habitacional;

V - o número de vagas de estacionamento deverá corresponder a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do valor estabelecido no Quadro 11 B do Anexo 01 desta Lei;

VI – serão permitidos os empreendimentos enquadrados como EHIS e EHMP, conforme a classificação estabelecida no art. 121, admitindo-se o uso misto, desde que o uso não residencial se enquadre na subcategoria nR1, conforme a relação de usos constantes do Quadro 07 do Anexo 01 desta Lei, admitindo-se outros usos não residenciais mediante avaliação da CNLU.

VII - será prevista área destinada a usos não residenciais, obedecendo ao mínimo de 5% (cinco por cento) da área líquida, assim considerada a área resultante da subtração das áreas transferidas da área total do terreno;

VIII - as obras de infraestrutura deverão ter seu dimensionamento estabelecido pelas concessionárias dos respectivos serviços e conter, no mínimo:

a) execução da pavimentação das vias, inclusive das destinadas a pedestres, garantindo condições adequadas de acessibilidade da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida a todas as rotas e vias;

b) sistema de drenagem de águas pluviais;

c) sistema de abastecimento de água potável;

d) esgotamento sanitário;

e) rede de iluminação pública e de energia elétrica;

f) locação das ruas e quadras e, no que couber, locação dos lotes;

g) movimento de terra;

h) assentamento dos meios-fios e implantação dos passeios;

i) fechamento das áreas institucionais;

j) muros de sustentação, quando necessários;

k) outras obrigações constantes do TAC;

IX - as edificações que compõem as urbanizações integradas de interesse social não poderão ser individualizadas.

Seção VII
Da Reurbanização Integrada

Art. 76. A reurbanização integrada deverá atender a, pelo menos, 2 (duas) das seguintes finalidades:

I - estabelecer melhores condições de habitabilidade, salubridade e segurança;

II - recuperar e manter o acervo arquitetônico antigo ou contemporâneo, desde que significativo;

III - maximizar a utilização dos equipamentos urbanos existentes na área, proporcionando uma maior produtividade social dos mesmos;

IV - atender às necessidades da área, no que diz respeito aos equipamentos de infraestrutura urbana e aos espaços e/ou edificações de usos institucionais;

V - viabilizar a implantação de equipamentos urbanos de grande porte;

VI - gerar oportunidades de trabalho e renda;

VII - incorporar medidas de sustentabilidade ambiental e climática, especialmente aquelas constantes do art. 124 desta Lei;

VIII - promover o melhor aproveitamento da infraestrutura urbana.

Parágrafo único. Caberá a avaliação da CNLU quanto ao atendimento das propostas de reurbanizações integradas aos parâmetros estabelecidos nesta Lei.

TÍTULO V
DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I
DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 77. São parâmetros de ocupação do solo:

I - coeficiente de aproveitamento - CA, subdividido em:

a) coeficiente de aproveitamento mínimo - CAMín;

b) coeficiente de aproveitamento básico - CAB;

c) coeficiente de aproveitamento máximo - CAM;

II - índice de ocupação – IO;

III - índice de permeabilidade – IP;

IV - gabarito de altura máxima - GAB;

V - recuos mínimos: frontal – RF, lateral – RL e de fundos – Rf;

VI - quota máxima de terreno por unidade habitacional - QTH;

VII - quota máxima de garagem – QG.

Art. 78. São parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação entre espaços públicos e privados:

I - fruição pública;

II - fachada ativa;

III - limite de vedação do terreno.

Art. 79. Os valores dos parâmetros de ocupação do solo são definidos por zona de uso e estão estabelecidos no Quadro 06 do Anexo 01 desta Lei, exceto o gabarito de altura máxima, que está definido no art. 102 e no Mapa 03 do Anexo 02 desta Lei.

Art. 80. Será computada, no cálculo do coeficiente de aproveitamento e do índice de ocupação, toda a área titulada, inclusive aquelas integrantes de áreas de preservação permanente, excluídas áreas úmidas e lagoas.

Art. 81. Nas edificações ou terrenos ocupados por mais de uma atividade não residencial, deverão ser atendidas as condições de instalação da atividade mais restritiva, quando não for possível diferenciar os parâmetros aplicáveis a cada uso.

Seção I
Coeficiente de Aproveitamento – CA

Art. 82. Será computada, no cálculo do coeficiente de aproveitamento – CA, toda a área construída da edificação, exceto:

I - as áreas cobertas destinadas à circulação, manobra e estacionamento de veículos nas zonas de uso ZCMe-1/02, ZCMe1/03 e ZCMe-2, desde que o número de vagas não ultrapasse as seguintes condições:

a) nos usos residenciais: 2 (duas) vagas por unidade habitacional, desde que observada a quota de garagem máxima de 32m² (trinta e dois metros quadrados);

b) nos usos não residenciais: 1 (uma) vaga para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área construída computável, excluídas as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desprezadas as frações, desde que observada a quota de garagem máxima igual a 32m² (trinta e dois metros quadrados);

II - as áreas cobertas destinadas à circulação, manobra e estacionamento de veículos nas demais zonas que não as referidas no inciso I deste artigo;

III - a circulação vertical de uso comum;

IV - as áreas técnicas de uso comum ou especializado, situadas em qualquer pavimento, sem permanência humana prolongada, destinadas a equipamentos e instalações especiais, tais como centrais de energia elétrica e de gás, condicionamento de ar, abrigo de medidores, abrigo de bombas, armazenamento de lixo, depósitos de uso comum, sanitários, vestiários e copa de uso exclusivo de funcionários, caixas d'água e reservatórios de retenção ou reservação de água de chuva, e instalação de equipamentos médico-hospitalares;

V - as áreas de uso comum em edifícios multirresidenciais, situadas em qualquer pavimento; os depósitos privativos até 5m² (cinco metros quadrados),

situados em pavimento de garagem, e as áreas das paredes internas de unidades residenciais;

VI - os halls de acesso e de elevadores e as circulações horizontais comuns, em qualquer tipo de empreendimento;

VII - as varandas, desde que o somatório das áreas úteis das mesmas em cada pavimento não ultrapasse o limite de 20% (vinte por cento) do somatório das áreas úteis das unidades do pavimento;

VIII - os jardins e jardineiras com profundidade máxima de 1m (um metro), sem previsão de porta de acesso, independente da área útil da unidade imobiliária;

IX - bilheterias, portarias, guaritas.

§ 1º No cálculo das áreas computáveis no coeficiente de aproveitamento, deverão ser ainda observadas as condições e incentivos constantes no Capítulo III deste Título.

§ 2º Para efeito do cálculo das áreas não computáveis previstas neste artigo, em edifícios de uso misto que tenham usos residenciais e não residenciais, ou em edifícios não residenciais envolvendo mais de uma subcategoria de uso, deverá ser considerada a área construída utilizada para cada subcategoria de uso.

§ 3º As áreas referidas nos incisos I e II deste artigo serão computáveis nos empreendimentos que têm por destinação o estacionamento, locação e guarda de veículos, classificados como nR1-08, nR2-08 e nR3-08, no Quadro 07 do Anexo 01 desta Lei, ressalvadas as disposições do art. 151 desta Lei.

Seção II
Índice de Ocupação – IO

Art. 83. Serão computadas para o cálculo do índice de ocupação – IO todas as projeções das áreas cobertas da edificação, exceto:

I – subsolos, desde que respeitado o recuo mínimo de frente e sem prejuízo do índice de permeabilidade – IP mínimo, obtido em terreno natural, salvo o quanto previsto no parágrafo único deste artigo;

II - garagens situadas em terrenos em aclive igual ou superior a 22% (vinte e dois por cento), considerado do alinhamento de gradil à metade da

profundidade do terreno, ou com lençol freático superficial ou outras formações geológicas que impossibilitem a sua implantação no nível de subsolo, desde que esta impossibilidade seja comprovada através de laudo de sondagem e atendidos os recuos zonais frontais, zonais laterais e zonais de fundo estabelecidos nesta Lei;

III - marquise não sobreposta cuja projeção ocupe, no máximo, metade da faixa do recuo mínimo;

IV - abrigo de medidores, de lixo e de hidrantes, caixa e tubos de água, esgoto e energia, reservatório enterrado, abrigo de bombas e central de gás;

V - acessos cobertos à edificação ou passagens externas cuja largura ou soma das larguras não ultrapasse 20% (vinte por cento) do comprimento da testada;

VI - bilheterias, portarias, guaritas;

VII – saliências e balanços de até 0,50cm (cinquenta centímetros) de profundidade;

VIII - beiral até a profundidade de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

IX - cobertura de tanques e pequenos telheiros, desde que o somatório das áreas seja igual ou inferior a 5% (cinco por cento) da área ocupada projetada.

Parágrafo único. Nas Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR, os pavimentos em subsolo destinados a garagens ficam dispensados do atendimento aos recuos de frente, laterais e de fundo, desde que atendido o índice de permeabilidade - IP mínimo.

Seção III
Índice de Permeabilidade – IP

Art. 84. Todos os empreendimentos deverão atender ao índice de permeabilidade – IP, que estabelece a área permeável mínima exigida para cada zona de uso, conforme o Quadro 06 do Anexo 01 desta Lei, observadas as seguintes exigências:

I – do total das áreas permeáveis exigidas para o atendimento ao IP, pelo menos 50% (cinquenta por cento) deverão ser mantidos em solo natural ou revestimento semipermeável, admitindo-se tratamento paisagístico;

II - os 50% (cinquenta por cento) restantes poderão ser admitidos na forma de revestimentos semipermeáveis ou de reservatórios para a canalização das águas pluviais, visando ao reuso, não sendo admitido, nessa hipótese, o direcionamento para a rede pública de drenagem.

§ 1º Para fins do que dispõe o inciso II deste artigo, considera-se reservatório qualquer dispositivo dimensionado de acordo com a fórmula:

V = (0,15 x At – Atp) x P x t, onde:
V = volume do dispositivo adotado;
At = área total do terreno;
Atp = área do terreno livre de pavimentação ou construção;
P = índice pluviométrico igual a 0,06m (sessenta milímetros) / hora;
t = tempo de duração da chuva igual a 1(uma) hora.

§ 2º A fim de assegurar o pleno atendimento ao índice de permeabilidade exigido no *caput* deste artigo, na forma prevista em seu inciso II, quando da utilização de revestimentos semipermeáveis, deverá ser anexada a especificação técnica do fabricante, informando o percentual de permeabilidade do material, o qual deverá constar também nas peças gráficas.

§3º Ao empreendimento que optar pela captação de água pluvial de 100% (cem por cento) do telhado, será reduzido à metade o índice de permeabilidade mínima prevista no Quadro 06 do Anexo I desta Lei.

Seção IV
Gabarito de Altura Máxima – GAB

Art. 85. Para fins de cálculo do gabarito de altura máxima da edificação, considera-se a diferença entre a cota de nível da cobertura do último pavimento e o nível do pavimento térreo, excluídas a platibanda, as casas de máquinas e os reservatórios superiores d'água.

§ 1º Para o cômputo do gabarito de que trata o *caput* deste artigo, admite-se que o pavimento a ser considerado como térreo esteja situado a uma altura de até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima da cota do meio-fio do logradouro público.

§ 2º Nos terrenos em aclive, o pavimento a ser considerado como térreo no cômputo do gabarito de que trata o *caput* deste artigo poderá estar situado em nível superior ao estabelecido no parágrafo 1º, desde que não ultrapasse a cota altimétrica média do perfil longitudinal do terreno, determinado por plano vertical no ponto médio do meio-fio, e que a cota do piso do hall de acesso não

ultrapasse a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a partir desse ponto.

§ 3º Nos terrenos em declive, o pavimento a ser considerado como térreo no cômputo do gabarito de que trata o *caput* deste artigo deverá ser aquele situado a uma altura de até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima da cota do meio-fio do logradouro público, medido no ponto de acesso ao empreendimento, denominando-se os pavimentos situados abaixo deste como subsolos.

§ 4º Nos terrenos que tenham frente para mais de um logradouro, o pavimento a ser considerado como térreo no cômputo do gabarito de que trata o *caput* deste artigo deverá ser aquele situado a uma altura de até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à cota do meio-fio do logradouro público de cota mais elevada.

§ 5º Nos terrenos que apresentem desnível entre os pontos extremos da testada voltada para o logradouro, o pavimento a ser considerado como térreo no cômputo do gabarito de que trata o *caput* deste artigo deverá ser aquele situado a uma altura de até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação ao meio-fio do logradouro público, medido no ponto médio da testada.

§ 6º As edificações inseridas na ABM, descritas no art. 36 desta Lei, ficam sujeitas às restrições de gabarito definidas no art. 102 e no Mapa 03 do Anexo 02 desta Lei.

§ 7º Quando se tratar de empreendimentos de interesse social integrantes de programas governamentais de habitação popular, a altura das edificações poderá ser de até 15m (quinze metros), em áreas localizadas nos trechos 1 e 2 da ABM onde sejam estabelecidos gabaritos mais restritivos, sem incidência de contraprestação financeira por utilização de parâmetro mais permissivo.

Seção V
Recuos – RF, RL e Rf

Art. 86. Os recuos mínimos de frente -RF, laterais - RL e de fundo - Rf são definidos em função da altura da edificação, da zona de uso e, em alguns casos, em relação à categoria da via à qual o imóvel é lindeiro.

§ 1º As regras aplicáveis aos recuos são diferenciadas para edificação com altura igual ou inferior a 12m (doze metros), para a edificação com altura superior a 12m (doze metros) e para os terrenos integrantes das áreas com gabarito fixado, pertencentes à Área de Borda Marítima ou a outras áreas do

território da cidade sujeitas à legislação específica, delimitadas no Mapa 03 do Anexo 02 desta Lei.

§ 2º Independentemente da sua localização, nos terrenos de esquina incidirão apenas os recuos frontais e laterais, não se aplicando o recuo de fundo.

Art. 87. O recuo frontal será progressivo apenas para edificação com mais de 12m (doze metros) de altura, respeitado o recuo mínimo da zona, através da aplicação da seguinte fórmula:

RFP = RFZ + 0,4 x [(H – 12,00) / 3,00], onde:
RFZ = recuo frontal zonal;
RFP = recuo frontal progressivo;
H = altura da edificação adotada no projeto, definida em metros.

§ 1º Nos casos em que a aplicação da fórmula prevista no *caput* deste artigo resulte em recuo igual ou superior a 15m (quinze metros), admite-se que seja utilizado este valor para o recuo frontal progressivo do empreendimento, independentemente do seu gabarito de altura.

§2º Para terrenos com frentes para duas ou mais vias, a progressividade a que se refere o *caput* deste artigo será exigida em relação a uma das testadas, independentemente dos acessos, devendo ser atendido nas demais o recuo mínimo estabelecido para a zona ou via.

Art. 88. São isentos da exigência de recuo frontal:

I - os terrenos lindeiros às Vias Locais (VL) e de Transporte Não Motorizado ou de Pedestre (VP), contidos em quadras nas quais em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da testada existam edificações sem recuo frontal, até a institucionalização dos Planos de Alinhamentos de Gradil pelo Executivo;

II - os terrenos situados nos seguintes logradouros públicos:

a) Av. Sete de Setembro (trecho entre a Praça Castro Alves e a Rua Forte de São Pedro);

b) Rua Carlos Gomes;

c) Rua Senador Costa Pinto;

d) Avenida da França;

e) Rua Frederico Pontes;

f) Avenida Jequitaia;

g) Rua Oscar Pontes;

h) Rua Fernandes da Cunha;

i) Rua Miguel Calmon;

j) Avenida Joana Angélica

k) Rua Dr. J. J. Seabra;

III - os terrenos localizados nas zonas de uso ZCMe, ZCMu, ZCLMe e ZCLMu que sejam lindeiros a vias em que a calçada apresente no mínimo 5m (cinco metros) de largura, atendidas as condições estabelecidas no art. 112 desta Lei.

Parágrafo único. Nos logradouros listados nas alíneas “a”, “b”, “c” e “f”, neste último apenas no trecho entre a Praça Riachuelo e a Praça Marechal Deodoro, todos do inciso II deste artigo, deverá ser implantada galeria de uso público no pavimento térreo, ao longo da fachada lindeira ao logradouro, com profundidade mínima de 4m (quatro metros) e altura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

Art. 89. O recuo frontal mínimo será igual a 10m (dez metros) em qualquer zona de uso, quando se tratar de terreno lindeiro existente à Via Arterial II / VA-II, exceto quando a via dispuser de Pista Marginal / PM, ou quando o recuo frontal for dispensado, conforme as disposições previstas no art. 112 desta Lei.

Art. 90. Os recuos laterais atenderão às seguintes disposições:

I - para edificação com até 12m (doze metros) de altura, deverá ser respeitado o recuo mínimo da zona, observando o seguinte em função da dimensão da testada do terreno:

a) nos terrenos com testada igual ou inferior a 12m (doze metros), serão dispensados os recuos laterais;

b) nos terrenos com testada superior a 12m (doze metros) e igual ou inferior a 15m (quinze metros), o recuo lateral será exigido em apenas uma das laterais;

c) nos terrenos com testada superior a 15m (quinze metros), os recuos serão aplicados em ambas as laterais, admitindo-se que a edificação seja encostada em uma das divisas, desde que o recuo seja dobrado na outra lateral;

II - para edificação com mais de 12m (doze metros) de altura, os recuos laterais serão progressivos, respeitado o recuo mínimo da zona, através da aplicação da seguinte fórmula:

RLP = 1,5 + 0,2 x [(H – 12,00) / 3,00], onde:
RLP = recuo lateral progressivo;
H = altura da edificação adotada no projeto, definida em metros.

§ 1º Alternativamente à aplicação da fórmula prevista no inciso II, admite-se que a soma dos recuos laterais progressivos seja de, no mínimo, 30% da testada do terreno.

§ 2º Admite-se que a edificação com altura superior a 12m (doze metros) seja encostada em uma das divisas, desde que o recuo progressivo seja dobrado na outra lateral.

Art. 91. Quando o imóvel onde será implantada a edificação for adjacente a terreno em que haja, comprovadamente, edificação já consolidada de grande porte e sem condições de renovação urbana, encostada na divisa do lote, o recuo lateral ou de fundo poderá ser dispensado nessa divisa, ouvido o órgão de planejamento competente, desde que a justaposição se atenha ao gabarito de altura da edificação existente e que os demais parâmetros de ocupação do solo sejam atendidos.

§ 1º Para efeito de aplicação do *caput* deste artigo, entende-se como edificação já consolidada de grande porte a edificação com três pavimentos ou mais e cujo coeficiente de aproveitamento seja, no mínimo, igual ao CAB.

§ 2º As disposições do *caput* deste artigo não se aplicam às edificações da Área de Borda Marítima.

§ 3º Para a aplicação do disposto neste artigo, deverá ser levada em consideração a orientação geográfica do imóvel e a garantia das condições de iluminação, insolação e ventilação para a edificação a ser construída no imóvel, assim como para as existentes nos imóveis adjacentes.

Art. 92. Poderão situar-se na faixa de recuo as áreas de que tratam os incisos III a X do art. 83 desta Lei.

Art. 93. As construções em subsolo poderão ocupar as faixas destinadas aos recuos mínimos laterais e de fundo, observado o índice de permeabilidade – IP mínimo, independentemente de sua localização em Área de Borda Marítima, salvo as construções em Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR, quando os pavimentos em subsolo destinados a garagens ficam dispensados do atendimento aos recuos de frente, laterais e de fundo, desde que atendido o índice de permeabilidade - IP mínimo.

Parágrafo único. Quando em terrenos em aclive ou declive em relação à via pública houver afloramento de parte da construção em subsolo, com mais de 6m (seis metros) de altura em relação ao perfil natural do terreno, deverão ser observados os recuos laterais e de fundo obrigatórios definidos no Quadro 06 do Anexo 01 desta Lei, no trecho do afloramento.

Art. 94. Na hipótese de incidir mais de uma restrição relativa aos recuos, prevalecerá sempre a de maior grandeza.

Seção VI
Quota Máxima de Terreno por Unidade Habitacional – QTH

Art. 95. Nas zonas de uso ZCMe 1/02, ZCMe 1/03 e ZCMe-2, destinadas a promover usos residenciais com densidade construtiva alta e a garantir densidade demográfica também alta, o número mínimo de unidades habitacionais do empreendimento de uso residencial será calculado através de uma quota máxima de terreno por unidade habitacional, segundo a seguinte fórmula:

N = (CAE x At) / (CAM x QTH), onde:
N = número mínimo de unidades;
CAE = coeficiente de aproveitamento utilizado no projeto do empreendimento;
CAM = coeficiente de aproveitamento máximo da zona;
At = área do terreno;
QTH = quota máxima de terreno por unidade habitacional, conforme Quadro 06 do Anexo 01 desta Lei.

Art. 96. Nos empreendimentos destinados ao uso misto que contemplem o uso residencial, a quota máxima de terreno por unidade habitacional deverá ser aplicada à parcela de terreno correspondente ao potencial construtivo utilizado para o uso residencial, na forma prevista no §1º do art. 120.

Seção VII
Quota Máxima de Garagem – QG

Art. 97. Considera-se quota máxima de garagem – QG a relação entre a área total de garagem, resultante do somatório das áreas destinadas à circulação, manobra e estacionamento de veículos, bem como à carga e descarga, e o número total de vagas de estacionamento, expressa pela seguinte fórmula:

QG = área total de garagem / nº total de vagas de estacionamento.

Art. 98. Para efeito de determinação da quota máxima de garagem - QG, deverá ser observado o seguinte:

I - no cômputo da área total da garagem, deverão ser consideradas as áreas cobertas destinadas a estacionamento, carga e descarga e os espaços para circulação e manobra de veículos;

II - exceto as vagas destinadas a carga/descarga e embarque/desembarque, todas as demais vagas, inclusive as destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, são incluídas no cálculo do número total de vagas do empreendimento.

Seção VIII
Fruição Pública

Art. 99. As áreas destinadas à fruição pública têm como finalidade promover a criação de novos caminhos na cidade, permitindo uma maior permeabilidade e configuração de novos espaços de uso público voltados para os pedestres, além de novas conexões e articulações entre a faixa livre da calçada e os espaços internos ao terreno, devendo atender aos seguintes requisitos:

I - estar na mesma cota de nível da calçada, admitindo-se que esteja situada em desnível de até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nos casos em que as condições topográficas do lote não permitam o nivelamento, e desde que sejam previstas rampas de acesso ao longo da testada do terreno, atendendo às condições de acessibilidade universal previstas na NBR 9050;

II - possuir acesso com largura mínima de 5m (cinco metros);

III - possuir largura mínima de 5m (cinco metros) em toda a sua extensão;

IV - receber adequado tratamento paisagístico, com vistas às recomendações ao conforto do pedestre e ao conforto ambiental urbano, nos termos da Seção III do Capítulo II do Título IV do PDDU;

V - adotar nas áreas de circulação de público o mesmo tipo de pavimentação do passeio público diante do lote, devendo atender às condições de acessibilidade universal previstas na NBR 9050;

VI - quando configurar área livre externa, ter no mínimo 100m² (cem metros quadrados) e não ser fechada à circulação de pedestres;

VII - quando correspondente à área interna da edificação, deve interligar logradouros e não ser fechada à circulação de pedestres, admitindo-se controle de acesso durante o período fora do horário de funcionamento da atividade;

VIII - os acessos de veículos bem como as áreas de serviço para carga e descarga e de embarque e desembarque de passageiros não são consideradas áreas de fruição pública;

IX - nas áreas destinadas à fruição pública é vedado o trânsito de veículos motorizados;

X - as áreas livres externas destinadas à fruição pública serão objeto de averbação em Cartório de Registro de Imóveis, até a expedição do alvará de “habite-se”, como áreas privadas não edificáveis e de uso público.

Seção IX
Fachada Ativa

Art. 100. A fachada ativa destina-se a aumentar a interação das calçadas públicas com atividades não residenciais instaladas no térreo das edificações, fortalecendo a vida urbana nos espaços públicos, devendo atender aos seguintes requisitos:

I - estar localizada no térreo das edificações e na mesma cota de nível da calçada, devendo ser ocupada por usos não residenciais, com acesso livre e abertura no nível do logradouro;

II - possuir altura mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

III - ser provida de aberturas para o logradouro público, tais como portas e vitrines, com permeabilidade visual de, no mínimo, 60% (sessenta por cento) da superfície da fachada;

IV - nos casos em que a calçada possuir largura igual ou superior a 5m (cinco metros), a fachada ativa poderá estar situada dentro da faixa de recuo, nos termos do art. 112 desta Lei;

V - nos demais casos, a faixa de recuo deverá estar fisicamente integrada à calçada, com acesso irrestrito, não podendo ser vedada com muros ou grades ao longo de toda a extensão da fachada ativa;

VI - em qualquer situação, a área correspondente à fachada ativa não poderá ser ocupada por vagas de estacionamento ou utilizada para manobra de veículos, carga e descarga ou embarque e desembarque de passageiros, exceto se a localização da calçada for alterada, de modo a eliminar o conflito entre a circulação de pedestres e a circulação de veículos.

Seção X
Limite de Vedação do Terreno

Art. 101. Com o objetivo de qualificar o espaço das ruas e calçadas, impedindo grandes extensões de muros e possibilitando a permeabilidade visual do lote, a integração entre o espaço público e privado, a interação do passeio de pedestre com a edificação, os empreendimentos, independentemente da zona de uso em que se situem, deverão obedecer aos seguintes requisitos:

I - limite de 20% (vinte por cento) de fechamento do alinhamento de gradil com muro;

II - percentual mínimo de 40% (quarenta por cento) de transparência do elemento de fechamento nos 80% (oitenta por cento) restantes da testada.

§ 1º A exigência do cumprimento dos requisitos previstos neste artigo incide apenas para os alinhamentos de gradil com face para logradouros públicos.

§ 2º A exigência do cumprimento dos requisitos previstos neste artigo não se aplica aos empreendimentos residenciais do tipo R1.

CAPÍTULO II
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A ÁREA DE BORDA MARÍTIMA

Art. 102. As edificações na Área de Borda Marítima - ABM ficam sujeitas a limites de gabarito de altura, definidos no Mapa 03 do Anexo 02 desta Lei e demais critérios estabelecidos nesta Lei.

§ 1º Nos trechos 1 a 5 da Borda da Baía de Todos os Santos, aplicam-se os gabaritos de altura máxima das edificações, conforme os valores constantes do Mapa 03 do Anexo 02 desta Lei, com a finalidade de preservar a paisagem urbana em sua relação com o sítio de implantação da cidade na faixa de contato com a orla, incorporando as normas incidentes sobre as Áreas de Proteção Cultural e Paisagística do Centro Histórico e arredores, conforme estabelecidas na Lei nº 3.289, de 1983, mantidas as categorias de incidência que esta define para a Área de Proteção Rigorosa e para a Área Contígua à de Proteção Rigorosa.

§ 2º Nos trechos 6 a 12 da Borda Atlântica, com a finalidade de resguardar o conforto ambiental urbano e o insolejamento das praias no período das 9h (nove horas) até as 15h (quinze horas), aplicam-se as restrições de gabarito de altura máxima das edificações, conforme os valores constantes do Mapa 03 do Anexo 02 desta Lei, definidos para 4 (quatro) faixas, iniciando-se a primeira faixa no limite das áreas urbanizáveis com a faixa de praia, associadas aos critérios estabelecidos no §4º.

§ 3º As 4 (quatro) faixas de que trata o §2° deste artigo estão demarcadas no Mapa 03 do Anexo 02 desta Lei, conforme o seguinte distanciamento do início da faixa de praia:

I - faixa 1: até 60 (sessenta metros);

II - faixa 2: de 60m (metros) a 90m (noventa metros);

III - faixa 3: de 90m (noventa metros) a 120m (cento e vinte metros);

IV - faixa 4: de 120m (cento e vinte metros) até o limite da ABM.

§ 4º Nas 4 (quatro) faixas dos trechos 6 a 12 da ABM, respeitados os limites máximos estabelecidos no Mapa 03 do Anexo 02 desta Lei, a altura das edificações será limitada em decorrência da elaboração de estudo solar, a ser apresentado junto com os projetos de empreendimentos de edificação nas solicitações de licenças, que demonstre se haverá sombreamento gerado pela edificação na faixa de praia, com base em cartas solares.

§ 5º O estudo solar de que trata o parágrafo 4º deverá ser desenvolvido em cartas solares sobre a Base SICAR, na escala 1:2000, levando-se em conta a latitude de Salvador, os azimutes das sombras, as alturas do sol para os solstícios de verão e inverno para todas as horas compreendidas entre 9h (nove horas) e 15h (quinze horas) daquelas datas, e a cota topográfica do terreno.

§ 6º A partir dos estudos de geometria solar, deverá ser demonstrado se haverá rebatimento das sombras no solo, especialmente sobre a faixa de areia da praia, levando-se em consideração o desnível existente entre a cota topográfica real do terreno e a cota topográfica da faixa de praia.

§ 7º O estudo solar deverá apresentar o sombreamento gerado pela edificação levando em consideração todas as arestas verticais e conter a representação conjunta das 14 (quatorze) sombras geradas pela edificação, sendo 7 (sete) para o solstício de verão, entre 9h (nove horas) e 15h (quinze horas), e 7 (sete) para o solstício de inverno, entre 9h (nove horas) e 15h (quinze horas), devendo ainda constar nas peças gráficas a indicação da cota de implantação da edificação em relação à cota topográfica da faixa de praia.

§ 8º As arestas a que se refere o parágrafo 7º deste artigo deverão contemplar platibandas, reservatórios superiores e casas de máquina.

§ 9º Para a realização do estudo solar, deverão ser adotados os valores da Direção da Sombra - DS e do Fator Sombra - FS, constantes da seguinte tabela:

HORA	VERÃO		INVERNO	
	DS	FS	DS	FS
9	291°	1,00	231°	1,54
10	295°	0,62	220°	1,04
11	308°	0,35	203°	0,70
12	000°	0,19	180°	0,69
13	052°	0,35	157°	0,70
14	065°	0,62	140°	1,04
15	069°	1,00	129°	1,54

Nota: O Norte geográfico é equivalente a 0°, com valores crescentes no sentido horário.

§ 10. O comprimento da sombra será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

CS = (Hi + Di) x FS, onde:
CS = Comprimento da Sombra;
Hi = Altura da aresta “i” da edificação, com “i” variando de 1 (um) até o número de arestas verticais da edificação;
Di = Diferença entre a cota topográfica da base da aresta “i” e a cota topográfica da faixa de praia;
FS = Fator Sombra, conforme a tabela do §9º.

§ 11. Nos empreendimentos compreendidos em mais de uma faixa, prevalecerá o gabarito mais restritivo, ou poderá ser adotado o escalonamento da altura da edificação, de acordo com os valores admissíveis em cada faixa e os critérios estabelecidos nos parágrafos anteriores.

Art. 103. Na Borda Atlântica, o gabarito de altura máxima das edificações poderá ultrapassar os limites estabelecidos no art. 102 desta Lei apenas na situação prevista no art. 111 desta Lei, não se aplicando neste caso a exigência do estudo de sombreamento.

Art. 104. Independentemente do trecho em que se localizem, as edificações inseridas na ABM não poderão ultrapassar o gabarito de altura máxima de 75m (setenta e cinco metros), mesmo que não produzam sombreamento na praia.

§ 1° O disposto no *caput* deste artigo aplica-se, inclusive, à exceção prevista no art. 103 desta Lei.

§ 2° Além das restrições de gabarito previstas neste Capítulo, deverão ser observadas as condições referidas no parágrafo único do art. 40 quanto à Zona de Proteção do Aeroporto Internacional de Salvador, prevalecendo sempre o parâmetro de altura mais restritivo.

Art. 105. Nos terrenos integrantes das áreas com gabarito fixado, delimitadas no Mapa 03 do Anexo 02 desta Lei, as normas referentes a recuos e ocupação prevalecem sobre as demais normas estabelecidas nesta Lei, devendo ser observadas as seguintes disposições:

I – para as edificações localizadas nos trechos 01 a 03 da Área de Borda Marítima, conforme o Mapa 03 do Anexo 02 desta Lei, os recuos frontal, laterais e de fundo são aqueles estabelecidos nesta Lei para a zona de uso em que se situam, sem prejuízo do disposto no art. 89;

II - nos demais trechos, as edificações com até 12m (doze metros) de altura estão sujeitas aos recuos estabelecidos para a zona de uso em que se situem, respeitado o recuo mínimo de frente de 5m (cinco metros), e os recuos laterais de 2m (dois metros), que devem ser aplicados a ambos os lados do terreno, não sendo admitido que se encostem em qualquer das divisas, exceto nas situações previstas nas alíneas “a” e “b” do inciso I do art. 90;

III - nos empreendimentos com altura superior a 12m (doze metros), os recuos frontal, laterais e de fundo das edificações localizadas nos trechos 04 a 12 da Área de Borda Marítima, conforme o Mapa 03 do Anexo 02 desta Lei, devem atender aos seguintes critérios:

a) observado o mínimo de 5m (cinco metros), o recuo frontal progressivo será resultante da aplicação da fórmula:

RFP = 5,00 + 0,60× [(H - 6,00) ÷ 3,00], onde:
RFP = recuo frontal progressivo, definido em metros;
H = altura da edificação adotada no projeto, definida em metros;

b) observado o mínimo de 2m (dois metros), os recuos laterais progressivos serão resultantes da aplicação da fórmula:

RLP = 1,50+ 0,30 × [(H - 12,00) ÷ 3,00], onde:
RLP = recuo lateral progressivo, definido em metros;
H = altura da edificação adotada no projeto, definida em metros;

c) o recuo de fundo será, no mínimo, de 3,00m (três metros).

§ 1º O recuo lateral progressivo será aplicado igualmente em relação a ambas as divisas laterais do terreno.

§ 2º Na hipótese de incidir mais de uma restrição relativa aos recuos, prevalecerá sempre a de maior grandeza.

§ 3º Nos casos de terrenos com mais de uma frente, as disposições previstas nos parágrafos 2º e 3º do art. 87 serão aplicadas de forma conjugada com a aplicação das fórmulas estabelecidas no inciso III deste artigo.

§4º Alternativamente à aplicação da fórmula prevista no inciso III, admite-se que a soma dos recuos laterais progressivos seja de, no mínimo, 30% da testada do terreno.

§5º Nos casos em que a aplicação da fórmula prevista na alínea “a” do inciso III deste artigo resulte em recuo igual ou superior a 15m (quinze metros), admite-se que seja utilizado este valor para o recuo frontal progressivo do empreendimento, independentemente do seu gabarito de altura.

CAPÍTULO III
DA OCUPAÇÃO INCENTIVADA E/OU CONDICIONADA

Art. 106. Como incentivo à adoção de fachada ativa, não serão computadas, para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, além das áreas relacionadas no art. 82, as áreas construídas do pavimento térreo correspondentes às unidades com fachada ativa, nos termos do art. 100 desta Lei, desde que não ultrapassem os seguintes limites:

a) 70% (setenta por cento) da área do lote nas zonas de uso ZCMe, ZCLMe, ZCMu e ZCLMu;

b) 30% (trinta por cento) da área do lote nas demais zonas de uso.

Art. 107. Como incentivo à adoção de áreas de fruição pública, será acrescido gratuitamente ao potencial construtivo do terreno, desde que respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo – CAM, o equivalente a:

I - 100% (cem por cento) das áreas destinadas à fruição pública, desde que sejam áreas livres externas contínuas, nas zonas de uso ZCMe, ZCLMe, ZCMu e ZCLMu;

II - 70% (setenta por cento) das áreas destinadas à fruição pública, no caso de áreas internas à edificação, nas zonas de uso ZCMe, ZCLMe, ZCMu e ZCLMU;

III - 50% (cinquenta por cento) das áreas destinadas à fruição pública, nas demais zonas de uso.

Art. 108. Nas Macroáreas de Estruturação Urbana e de Reestruturação da Borda da 111Baía de Todos os Santos, definidas no PDDU, quando o empreendimento destinar uma área institucional a ser doada à Municipalidade, poderá ser acrescido gratuitamente ao potencial construtivo do lote o potencial equivalente ao dobro da área doada, desde que a mesma seja de interesse do Poder Público.

Art. 109. Nas ampliações e/ou reformas e/ou reconstruções de edificações na Área de Proteção Rigorosa - APR a que se refere a Lei Municipal nº 3.289, de 1983, em que o coeficiente de aproveitamento é resultante da volumetria permitida pelos competentes órgãos de preservação e tombamento, conforme previsto no parágrafo único do art. 38, caso o coeficiente básico seja ultrapassado, haverá isenção de cobrança de potencial construtivo adicional, como incentivo à revitalização da área, através da recuperação de imóveis tombados ou não, desde que de acordo com as diretrizes de programas de requalificação urbanística do Centro Antigo.

Art. 110. Na zona de uso ZCMe-CA, na realização de retrofit em imóveis tombados, nos casos em que não seja atingido o CAM, a diferença entre o potencial construtivo equivalente ao CAM e o potencial construtivo do empreendimento poderá ser transferido por seus proprietários para outros imóveis contidos na própria ZCMe-CA ou para terrenos integrantes das zonas de uso ZCMe-1/02 e ZCMe-2, mantido o domínio do particular sobre o imóvel cedente, de acordo com as seguintes exigências:

I - o potencial construtivo do imóvel cedente corresponderá ao produto da área do terreno pelo CAM da zona de uso ZCMe-CA, igual a 4(quatro);

II - a transferência atenderá ao critério de proporcionalidade entre os valores imobiliários do terreno cedente e do terreno receptor do potencial construtivo, estabelecidos com base no VUP e no CAB dos respectivos imóveis;

III - o potencial construtivo transferível poderá ser negociado, no todo ou em parte, para um ou mais terrenos;

IV - o potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor, não sendo admitida nova transferência;

V - o monitoramento e o controle das transferências de que trata o *caput* deste artigo serão efetuados pelo órgão de licenciamento, o qual se obrigará a manter registro de todas as operações em arquivo específico e publicar no Diário Oficial do Município, no fim de cada exercício, o resumo das operações de transferência autorizadas no período, constando:

a) a identificação de terreno ou lote receptor, incluindo sua localização;

b) a identificação do imóvel cedente do direito de construir;

c) o direito de construir correspondente ao potencial construtivo do imóvel cedente, transferido para o receptor;

d) o saldo de potencial construtivo remanescente, no caso de utilização fracionada do direito de construir;

VI - o potencial construtivo passível de ser transferido corresponde a um valor de área construída computável a ser transferida ao imóvel receptor, calculada pela seguinte fórmula:

ACCr = (VUPc / VUPr) x (CABr / CABc) x [(Atc x 4) – ACCh], onde:
ACCr = área construída computável equivalente a ser recebida;
VUPc = valor unitário padrão do terreno cedente;
VUPr = valor unitário padrão do terreno receptor;
CABr = coeficiente de aproveitamento básico do terreno receptor;
CABc = coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente;
Atc = área do terreno cedente;
ACCh = área construída computável já existente no terreno cedente, a ser descontada de seu potencial construtivo.

Art. 111. Nos termos do art. 275 do PDDU, nos imóveis inseridos na Área de Borda Marítima – ABM, como incentivo à regeneração urbana por meio da substituição de edificações deterioradas, é permitido superar o limite de gabarito em até 50% (cinquenta por cento) daquele estabelecido no Mapa 03 do Anexo 02 desta Lei, mediante pagamento de contraprestação financeira por utilização de parâmetro mais permissivo, ouvida a Comissão Normativa da Legislação Urbanística, após manifestação do órgão competente do Executivo de que não haverá prejuízo urbanístico, nas hipóteses em que a intervenção proposta:

I - promova a requalificação das áreas públicas lindeiras ao lote, visando à transformação urbanística ambiental, considerando ainda os aspectos sociais inerentes ao projeto;

II - confira melhor aproveitamento ao lote, com a utilização de, pelo menos, o potencial construtivo básico do imóvel;

III - resulte em demolição total, parcial ou em alteração do uso existente, de modo a atender a função social da cidade.

§ 1º A contraprestação financeira pelo uso de gabarito mais permissivo, nos termos do art. 345 do PDDU, será calculada pela seguinte fórmula:

Cp = 0,05 x [(At x VUP x CAB) / (H)] x [(H – GAB], onde:
Cp = valor da contraprestação financeira em moeda corrente;
At = área do terreno em m² (metros quadrados);
VUP = valor unitário padrão do terreno;
CAB = coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso;
GAB = gabarito de altura da edificação, conforme Mapa 03 do ANEXO 02 – MAPAS, em m(metros);
H = altura da edificação adotada no projeto, definida em metros.

§ 2º Mesmo nos casos previstos no *caput* deste artigo, não poderá ser superado o limite de 75m (setenta e cinco metros) de gabarito de altura máxima, conforme previsto no art. 104 desta Lei.

Art. 112. Nas zonas de uso ZCMe, ZCMu, ZCLMe e ZCLMu, a observância do recuo de frente para o volume da edificação será dispensada na hipótese em que houver a doação de área para alargamento da calçada pública, a fim de que esta passe a ter a largura mínima de 5m (cinco metros), observando que:

I - nas zonas de uso ZCMe e ZCLMe, o alargamento do passeio público será obrigatório;

II - nas zonas de uso ZCMu e ZCLMu, o alargamento do passeio público será obrigatório apenas para os terrenos maiores que 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

§ 1º Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo do terreno serão calculados em função da sua área original, e o potencial construtivo correspondente à área doada à Municipalidade será acrescido gratuitamente ao potencial do lote.

§ 2º O disposto neste *caput* aplica-se somente para as edificações novas e reformas com ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída total.

§ 3º A doação prevista no *caput* deverá preceder a emissão do alvará de "habite-se" da obra.

§ 4º Estão dispensados do recuo de frente os terrenos lindeiros à calçada pública que já conte com a largura mínima definida no *caput* deste artigo nas zonas centralidade, desde que a altura da edificação não ultrapasse 12m (doze metros).

§ 5º A dispensa da observância do recuo de frente, em qualquer das situações previstas neste artigo, está restrita ao volume da edificação com até 12m (doze metros) de altura, aplicando-se a progressividade para a parte edificada que exceder esse limite.

§ 6º As calçadas deverão ter arborização com espécies nativas da Mata Atlântica, para sombreamento, atendendo ao estabelecido no Plano Diretor de Arborização Urbana de Salvador – PDAU, e como condicionante para a expedição do alvará de "habite-se" da obra.

Art. 113. Nos termos dos artigos 340 e 341 do PDDU, que tratam da Cota de Solidariedade, os empreendimentos com área construída computável superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) ficam obrigados a destinar 5% (cinco por cento) da sua área construída computável para HIS, para atender famílias com renda até 3 (três) salários mínimos.

§1º A emissão do alvará de "habite-se" fica condicionada ao cumprimento da exigência de doação em HIS de que trata o *caput* deste artigo.

§2º A doação prevista no *caput* não exime a necessidade da transferência de áreas à Municipalidade nos termos do Título IV desta Lei.

§3º A área construída destinada à HIS no empreendimento referido no *caput* desse artigo será considerada não computável.

§4º Para o cumprimento da exigência do *caput* deste artigo, o empreendedor poderá:

I - produzir HIS com a mesma área construída exigida no *caput* em outro terreno, desde que seja na Macroárea de Integração Metropolitana ou na Macroárea de Estruturação Urbana;

II - doar terreno de valor equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da área total do terreno do empreendimento;

III - depositar no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, destinado a HIS, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da área total do terreno do empreendimento, calculado pelo VUP do terreno.

§ 5º Como benefício previsto no parágrafo 3º do art. 341 do PDDU ao empreendimento que atender a Cota de Solidariedade referida no *caput* deste artigo, será descontado da área computável para Coeficiente de Aproveitamento do empreendimento o percentual de 5% (cinco por cento).

§ 6º O Executivo deverá fiscalizar a destinação das unidades, garantindo o atendimento da faixa de renda prevista no *caput* deste artigo.

§ 7º A doação de área prevista no inciso II do §4º deste artigo só será aceita após a análise e aprovação do órgão competente.

Art. 114. Nas zonas de uso ZCMe-1/02, ZCMe-1/03, ZCMe-2 e na ZCLMe no trecho correspondente à Avenida 29 de Março, a adoção do coeficiente de aproveitamento entre 2 (dois) e 4 (quatro) será condicionada ao atendimento dos seguintes requisitos:

I - quota máxima de terreno por unidade habitacional de 25m² (vinte e cinco metros quadrados) em empreendimentos que contenham unidades residenciais;

II - fachada ativa em, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da testada da edificação;

III - quota de garagem máxima de 32m² (trinta e dois metros quadrados).

Art. 115. Nas zonas de uso ZCMe, ZCMu, ZCLMe e ZCLMu, quando a área do terreno for igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação:

I - fachada ativa em, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da testada da edificação;

II - fruição pública nos empreendimentos de usos não residenciais permitidos nas respectivas zonas de uso, em área equivalente a, no mínimo, 20% da área terreno, em espaço livre ou edificado.

Parágrafo único. O disposto no *caput* deste artigo aplica-se somente para edificações novas e nos casos de ampliação de área construída em mais de 50% da área construída existente.

TÍTULO VI
DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I
DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art. 116. Para o ordenamento do uso e ocupação do solo no Município de Salvador, os usos são classificados em categorias, sendo permitidos ou proibidos no território, em função:

I - da localização do imóvel em uma das zonas relacionadas nos artigos 18 a 33 desta Lei e delimitadas nos Mapas 01 A, 01 B e 01 C do Anexo 02 desta Lei, e de acordo com o Quadro 10 do Anexo 01 integrantes desta Lei,

II - da categoria da via que dá acesso ao imóvel, conforme o disposto nos artigos 146 e 147 desta Lei e na classificação viária demarcada no Mapa 04 do Anexo 02 desta Lei, de acordo com o Quadro 11 A do Anexo 01, integrantes desta Lei.

Art. 117. Todo e qualquer empreendimento existente ou que venha a ser implantado e atividade realizada ou que venha a se realizar no Município será obrigatoriamente enquadrado em uma categoria de uso e em uma das respectivas subcategorias de uso e grupos de uso, relacionados nos artigos 121 a 131 desta Lei e nos Quadros 07, 08 e 09 do Anexo 01 desta Lei.

§ 1º O Executivo, através do seu órgão competente, deverá proceder ao enquadramento a que se refere o *caput* deste artigo, seja para efeito de administração, seja para atender às solicitações de particulares ou de agentes públicos.

§ 2º Este enquadramento deverá constar, obrigatoriamente, em todos os registros municipais de informações referentes a empreendimentos ou atividades existentes ou que venham a ser implantados, em particular, os cadastrais e tributários.

§ 3º Em caso de dúvida ou de atividades não relacionadas nos Quadros 07, 08 e 09 do Anexo 01 desta Lei, a CNLU, após a manifestação do órgão competente da Administração Municipal, procederá ao enquadramento do empreendimento ou atividade em uma das subcategorias de uso previstas nesta Lei, por meio de instrumento apropriado.

Art. 118. Os empreendimentos e as atividades, públicos e privados, que configuram o uso e a ocupação do solo no Município classificam-se em duas categorias:

I - uso residencial, sob a sigla R, que envolve a moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos;

II - uso não residencial, que envolve todas as modalidades de comércio, de serviços, instituições, especiais e de infraestrutura, sob a sigla nR, e de indústrias, sob a sigla ID.

Parágrafo único. A ocorrência concomitante de duas ou mais categorias ou subcategorias de uso distintas em um mesmo terreno ou edificação caracteriza o uso misto.

Art. 119. A classificação em categorias e subcategorias de uso abrange unicamente as obras e instalações no território do Município que resultem em edificação ou que tenha permanência humana, excluídas:

I - as intervenções nas características e morfologias do terreno;

II - as intervenções nas características e morfologia do sistema hídrico;

III - as obras de urbanização e os parcelamentos, tais como:

a) as modalidades de parcelamento do solo;

b) as aberturas e/ou modificações de vias e logradouros destinados à circulação de veículos e pedestres;

c) a criação de faixas de domínio ou de servidão;

d) as rodovias, pontes e viadutos;

e) as adutoras, dutovias e linhas de transmissão dos sistemas de abastecimento de água, de telecomunicações, do esgotamento sanitário e do sistema de distribuição de gás.

Parágrafo único. Para fins de licenciamento ambiental, as obras e instalações integrantes de redes de infraestrutura, tais como rodovias, pontes e viadutos, túneis e infraestrutura de transportes de alta e média capacidade, adutoras, dutovias e linhas de transmissão, poderão ser implantadas no território do Município desde que de acordo com as diretrizes do PDDU.

Seção I
Do Uso Misto

Art. 120. É admitido o uso misto em terreno ou edificações localizadas em qualquer zona de uso do Município, desde que se tratem de usos permitidos na zona, possam funcionar de modo independente e sejam atendidas as disposições desta Lei para cada categoria ou subcategoria de uso, exceto para o uso misto industrial e residencial, que em nenhuma hipótese é permitido.

§ 1º No caso da incidência de outorga onerosa do direito de construir e/ou de parâmetros de ocupação do solo diferenciados para cada categoria ou subcategoria de uso, tais como a quota de terreno por unidade habitacional em determinadas zonas de uso, deverá ser indicada no projeto do empreendimento a vinculação de parcelas virtuais da área do terreno a cada categoria ou subcategoria de uso, através do respectivo potencial construtivo, com a demonstração do seguinte:

I – na outorga onerosa, atendimento aos respectivos CAB, CAE, ACC adicionais relativos a cada uso, residencial e não residencial, e aplicação dos fatores FDU e FS, previstos no PDDU;

II - em ZCMe 1/02, ZCMe 1/03, ZCMe 2 e na ZCLMe no trecho correspondente à Avenida 29 de Março, atendimento à QTH relativa à parcela do empreendimento destinada ao uso residencial, nos termos do art. 114.

§ 2º A área construída computável total será o somatório das resultantes em cada uma das parcelas virtuais do terreno, vinculadas às diferentes categorias ou subcategorias de uso.

§ 3º As vagas para estacionamento de veículos de cada subcategoria de uso deverão ser demarcadas no projeto, fisicamente segregadas e devidamente identificadas.

§ 4º Nas edificações ou terrenos ocupados por uso misto é admitido o uso comum dos espaços de circulação e instalações, sendo vedado o acesso de um uso através de uma área privada de outro uso.

§5º As glebas ou lotes que possuam sistema viário de acesso local, oriundo exclusivamente através de via expressa que lhe for lindeira, e sem que disponha de qualquer outra opção de acesso, configurando via sem saída, poderão absorver os usos e parâmetros definidos para a ZCMe.

Seção II
Da Categoria de Uso Residencial e suas Subcategorias

Art. 121. A categoria de uso residencial divide-se nas seguintes subcategorias:

I - R1: 1 (uma) unidade habitacional por terreno;

II - R2: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais por terreno, agrupadas horizontalmente e com entrada independente, sendo subdividido em:

a) R2-01: aquele constituído por casas geminadas, casas isoladas ou casas escalonadas, com frente e acesso independente a cada unidade habitacional por via oficial de circulação;

b) R2-02: aquele constituído em condomínio por casas geminadas, casas isoladas, casas escalonadas ou casas sobrepostas com acesso independente a cada unidade habitacional por via particular de veículos ou de pedestre, interna ao conjunto, vedado o acesso direto às unidades por via oficial de circulação;

III - R3: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, constituídos em condomínio, sendo subdividido em:

a) R3-01: edifício de apartamentos;

b) R3-02: conjunto residencial constituído por grupo de edifícios de apartamentos com áreas comuns, com até 400 (quatrocentas) unidades habitacionais, vedado o acesso direto às unidades por via oficial de circulação;

c) R3-03: conjunto residencial constituído por grupo de edifícios de apartamentos com áreas comuns, com mais de 400 (quatrocentas) unidades habitacionais, vedado o acesso direto às unidades por via oficial de circulação;

IV - EHIS – Empreendimento de Habitação de Interesse Social: corresponde a uma edificação ou a um conjunto de edificações destinado à Habitação de Interesse Social;

V - EHMP – Empreendimento de Habitação de Mercado Popular: corresponde a uma edificação ou a um conjunto de edificações destinado, predominantemente, à Habitação de Mercado Popular, podendo também conter HIS 1 e HIS 2, conforme faixas de renda familiar a que se destinam, definidas no PDDU.

Art. 122. Os EHIS e EHMP devem observar as normas, índices e parâmetros de parcelamento e urbanização, uso e ocupação do solo a serem definidos por decreto específico do Executivo, subordinado às seguintes exigências:

I - deverá ser observado o CAM da zona;

II - deverá ser respeitado o GAB definido no Mapa 03 do Anexo 02, ressalvada a situação prevista no §7º do art. 85.

§ 1º No caso de demolição ou reforma de edificação existente para a construção de EHIS ou EHMP, é permitida a manutenção do índice de ocupação, do gabarito de altura e do coeficiente de aproveitamento do edifício demolido ou reformado, mesmo que superiores aos estabelecidos nesta Lei.

§ 2º Na ZEIS, serão consideradas não computáveis as áreas dos EHIS e EHMP que forem destinadas a usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área destinada ao uso residencial.

§ 3º Na ZPAM, o licenciamento deve observar as normas de licenciamento ambiental estabelecidas pelo Município e demais esferas de governo.

§ 4º Enquanto não houver regulamentação específica para os EHIS e EHMP, aplicam-se as disposições desta Lei previstas para as demais subcategorias de uso residencial.

§5º Do total das unidades habitacionais construídas, deve ser assegurado, no mínimo, 5% (cinco por cento) para o uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, devendo ser observadas as exigências previstas na NBR 9050 e nas diretrizes da Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015, no que tange ao dimensionamento dos compartimentos e das

aberturas, à disposição dos equipamentos sanitários e aos acessos às referidas unidades.

§ 6º Deverão ser previstas áreas destinadas a recreação e lazer comum, atendendo às seguintes proporções:

I - área coberta na proporção de 1m² (um metro quadrado) por unidade habitacional;

II - área descoberta na proporção de 2m² (dois metros quadrados) por unidade habitacional.

§7° Os edifícios de uso privado, em que seja obrigatória a instalação de elevadores, deverão ser construídos atendendo aos seguintes requisitos mínimos de acessibilidade:

I – percurso acessível que una as unidades habitacionais com o exterior e com as dependências de uso comum;

II – percurso acessível que una a edificação à via pública, às edificações e aos serviços anexos de uso comum e aos edifícios vizinhos;

III – cabine do elevador e respectiva porta de entrada acessível para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

§8° Os edifícios multirresidenciais a serem construídos e que não estejam obrigados à instalação de elevador deverão dispor de especificações técnicas e de projeto que facilitem a instalação de um elevador adaptado, devendo os demais elementos de uso comum destes edifícios atender aos requisitos de acessibilidade.

Art. 123. Os conjuntos residenciais em condomínio do tipo R2-02, R3-02 e R3-03 devem atender as seguintes disposições:

I - os acessos às edificações do conjunto residencial horizontal e vertical somente poderão ser feitos por meio da via particular interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto às unidades pela via oficial de circulação, observando-se o seguinte:

a) o empreendimento não deverá conter via interna de circulação de veículos que possa vir a ser caracterizada como logradouro público.

b) a largura mínima da via particular de circulação de pedestres interna ao conjunto será de 4m (quatro metros);

c) a largura mínima da faixa de rolamento da via particular de circulação de veículos interna ao conjunto será:

1. de 3m (três metros), quando em sentido único de trânsito;

2. de 6m (seis metros), quando em sentido duplo de trânsito;

3. os passeios, em qualquer das vias definidas nos itens 1 e 2, deverão ter a largura mínima de 2m (dois metros) em ambos os lados da via;

II - a via particular de circulação de pedestres, interna ao conjunto e referida na alínea "b" do inciso I deste artigo, com largura de 4m (quatro metros), poderá ser utilizada para acesso de veículos para uma única habitação isolada, desde que o acesso à via oficial de circulação seja feito por uma das vias definidas nos itens 1, 2 e 3 da alínea “c” do inciso I deste artigo;

III - as vias de transporte não motorizado – VP e as calçadas devem oferecer condições adequadas de acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, obedecendo à NBR 9050 e às diretrizes da Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015;

IV - a implantação dos conjuntos residenciais não poderá implicar obstáculo à continuidade do sistema viário público existente ou previsto;

V - as garagens ou estacionamentos coletivos poderão ter acesso através da via oficial de circulação, obedecidos os recuos estabelecidos nesta Lei;

VI - o projeto de implantação dos conjuntos residenciais horizontais e verticais, na forma da regulamentação específica, deverá prever:

a) arborização e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;

b) drenagem das águas pluviais;

c) sistema de distribuição de água, bem como de coleta e disposições de águas servidas e esgotos, inclusive com apresentação de carta de viabilidade da concessionária de abastecimento de água e tratamento de esgoto;

d) local para coleta de lixo e acondicionamento de gás, atendendo à legislação pertinente;

§1º Para empreendimentos residenciais com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais, deverão ser apresentadas cartas de viabilidade das concessionárias, incluindo energia elétrica, coleta de lixo, drenagem e telecomunicações.

§2º Caberá ao órgão público municipal competente analisar a disponibilidade e oferta de serviço de transporte público e emitir parecer conclusivo quanto à viabilidade do empreendimento ou atividade pretendida.

§3º Será permitida a implantação de conjuntos residenciais horizontais e verticais de caráter evolutivo, mediante apresentação de cronograma geral de obras aprovado pelo órgão de licenciamento, desde que:

I - seja apresentado e aprovado o plano geral de implantação com todas as etapas e prazos da obra objeto do empreendimento a ser licenciado;

II - seja apresentado projeto arquitetônico das edificações do empreendimento para fins de licenciamento.

§4º Do total das unidades habitacionais construídas, deve ser assegurado, no mínimo, 5% (cinco por cento) para o uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, devendo ser observadas as exigências previstas na NBR 9050 e nas diretrizes da Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015, no que tange ao dimensionamento dos compartimentos e das aberturas, à disposição dos equipamentos sanitários e aos acessos às referidas unidades.

Art. 124. Os empreendimentos do tipo R3-01 e R3-02, com mais de 50 (cinquenta) unidades habitacionais, bem como os empreendimentos do tipo R3-03, deverão incluir medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática, na forma da regulamentação específica, especialmente:

I - sistema de captação e distribuição de águas pluviais das edificações para reuso nas áreas comuns;

II - medição de consumo de água por unidade habitacional;

III - central de resíduos com compartimento para coleta de lixo seletiva;

IV - iluminação inteligente para áreas comuns de circulação, com a instalação de sensores de presença;

V - plantio e manutenção das áreas verdes comuns, dentro dos limites do empreendimento, atendendo ao estabelecido no Plano Diretor de Arborização Urbana de Salvador – PDAU;

VI - utilização de energia solar ou eólica, com instalação de unidade de geração própria.

Seção III
Da Categoria de Uso não Residencial e suas Subcategorias

Art. 125. A categoria de uso não residencial está classificada em subcategorias, segundo níveis de incomodidade e de compatibilidade com o uso residencial, dividindo-se em:

I - nRa: uso não residencial ambientalmente compatível com o equilíbrio ecológico, englobando atividades comerciais, de serviços, institucionais e produtivas, compatíveis com a proteção, preservação e/ou recuperação ambiental;

II - nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial;

III - nR2: uso não residencial tolerável pela vizinhança residencial;

IV - nR3: uso não residencial especial ou potencialmente incômodo à vizinhança residencial;

V - nR4: uso não residencial de infraestrutura;

VI - ID1: uso industrial não incômodo, compatível com a vizinhança residencial;

VII - ID2: uso industrial potencialmente incômodo à vizinhança residencial;

VIII - ID3: uso industrial especial que implica na fixação de padrões específicos de ocupação do lote, de localização, de tráfego e de níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental.

Art. 126. Classificam-se na subcategoria de uso nRa os seguintes grupos de usos ligados a:

I - nRa-01: pesquisa e educação ambiental;

II - nRa-02: manejo sustentável;

III - nRa-03: ecoturismo e lazer;

IV - nRa-04: captação de água mineral/potável de mesa;

V - nRa-05: reuniões ou eventos ambientalmente compatíveis.

§ 1º Os usos que compõem os grupos referidos neste artigo estão relacionados no Quadro 08 do Anexo 01 desta Lei.

§ 2º Dependerá de prévia análise da Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU o licenciamento de empreendimentos e atividades classificadas como nRa no Quadro 08 do Anexo 01 desta Lei.

Art. 127. Classificam-se nas subcategorias de uso nR1, nR2 e nR3 os seguintes grupos de usos:

I - Grupo 01: comércio de abastecimento;

II - Grupo 02: serviços de alimentação;

III - Grupo 03: comércio diversificado;

IV - Grupo 04: comércio especializado;

V - Grupo 05: serviços de saúde;

VI - Grupo 06: serviços de educação e assistência social;

VII - Grupo 07: serviços de diversão, de cultura, de reunião e de afluência de público;

VIII - Grupo 08: serviços de armazenamento, distribuição e locação;

IX - Grupo 09: serviços de confecção, de manutenção e reparação;

X - Grupo 10: associações, fundações e organizações;

XI - Grupo 11: serviços de administração e utilidade pública;

XII - Grupo 12: serviços profissionais e pessoais;

XIII - Grupo 13: serviços de hospedagem;

XIV - Grupo 14: usos especiais.

Parágrafo único. Os usos que compõem os grupos referidos neste artigo são os relacionados no Quadro 07 do Anexo 01 desta Lei.

Art. 128. Dependerá de prévia análise da Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU o licenciamento de empreendimentos e atividades classificadas como nR3 no Quadro 07 do Anexo 01 desta lei.

Parágrafo único. Após análise do empreendimento e do impacto previsto, a CNLU deverá emitir parecer contendo as exigências que, além das demais disposições legais, deverão ser obrigatoriamente atendidas.

Art. 129. Classificam-se na subcategoria de uso nR4 os seguintes usos, ligados à infraestrutura urbana:

I - nR4-01: equipamentos e edificações que se destinam ao sistema de geração, transmissão e distribuição de energia elétrica;

II - nR4-02: equipamentos e edificações que se destinam aos sistemas de abastecimento de água, coleta de esgotos e de águas pluviais;

III - nR4-03: equipamentos e edificações que se destinam ao sistema de coleta de resíduos sólidos;

IV - nR4-04: equipamentos e edificações da rede de telecomunicações, dados e fibras óticas;

V - nR4-05: equipamentos e edificações da rede de mobilidade urbana;

VI - nR4-06: equipamentos e edificações da rede de abastecimento de gás.

Parágrafo único. Os usos que compõem os grupos referidos neste artigo estão relacionados no Quadro 08 do Anexo 01 desta Lei.

Art. 130. Os empreendimentos enquadrados na subcategoria de uso nR4 poderão ser implantados no território do Município, desde que:

I - estejam previstos no PDDU; ou

II - estejam previstos no respectivo Plano Setorial pertinente; ou

III - estejam previstos em leis específicas; ou

IV - sejam de interesse público.

§ 1º A instalação do empreendimento enquadrado como nR4 dependerá da anuência do órgão público competente e de deliberação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU, quando houver a necessidade de estipular parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2º Quando se tratar de Polo Gerador de Tráfego - PGT, Empreendimento Gerador de Impacto Ambiental - EGIA ou de Vizinhança - EGIV, deverá ser observado o regramento específico para o licenciamento urbanístico e ambiental, nos termos do Capítulo II deste Título.

§ 3º Nas áreas urbanas dotadas de dutos enterrados em vala técnica multiuso, não será permitida a instalação ou manutenção de redes aéreas de serviços de infraestrutura.

Art. 131. Classificam-se nas subcategorias de uso ID1, ID2 e ID3 os seguintes grupos de usos industriais ligados a:

I - Grupo 01: abate de animais;

II - Grupo 02: alimentos e bebidas;

III - Grupo 03: borracha;

IV - Grupo 04: celulose;

V - Grupo 05: couros, peles e produtos similares;

VI - Grupo 06: editorial e gráfica;

VII - Grupo 07: extrativismo;

VIII- Grupo 08: fumo;

IX - Grupo 09: madeira;

X - Grupo 10: material elétrico;

XI - Grupo 11: material têxtil;

XII - Grupo 12: mecânica;

XIII -Grupo 13: metalurgia;

XIV - Grupo 14: minerais;

XV - Grupo 15: mobiliário;

XVI - Grupo 16: papel e papelão;

XVII - Grupo 17: petróleo e derivados;

XVIII - Grupo 18: plástico;

XIX - Grupo 19: química;

XX - Grupo 20: transportes;

XXI - Grupo 21: diversos.

Parágrafo único. Os usos que compõem os grupos referidos neste artigo são os relacionados no Quadro 09 do Anexo 01 desta Lei.

Art. 132. Os usos industriais enquadrados na subcategoria ID-03 e relacionados a seguir, passíveis de causar prejuízos à saúde, à segurança, ao bem-estar público e à integridade da flora e da fauna regional, dependem de manifestação do órgão ambiental e parecer favorável da CNLU, para serem licenciados no Município:

I – ID3-01;

II - ID3-02 (subgrupo 2);

III - ID3-03 (subgrupo 2);

IV - ID3-04;

V - ID3-05;

VI - ID3-07;

VII - ID3-13 (subgrupo 2);

VIII - ID3-14 (subgrupo 2);

IX - ID3-17;

X - ID3-19 (subgrupo 2);

XI - ID3-21.

CAPÍTULO II
DOS IMPACTOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 133. Os usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais serão enquadrados conforme as seguintes subcategorias especiais:

I - Polos Geradores de Tráfego - PGT: empreendimentos ou atividades que atraem ou produzem grande número de viagens ao longo do dia e/ou período determinado, causando impacto no sistema viário e de transporte, podendo ocasionar comprometimento da acessibilidade, da mobilidade e na segurança de veículos e pedestres, e que devem observar as diretrizes e condicionantes estabelecidas por órgão municipal competente;

II - Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança - EGIV: empreendimentos ou atividades que, pela natureza ou porte, podem gerar impactos significativos na estrutura urbana, relacionados à sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana e viária, bem como à deterioração das condições da qualidade de vida do entorno;

III - Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental - EGIA: aqueles que possam causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que, direta ou indiretamente, afetem:

a) a saúde, a segurança e o bem-estar da população;

b) as atividades sociais e econômicas;

c) a biota;

d) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente;

e) a qualidade dos recursos ambientais.

Art. 134. O Executivo, através dos seus órgãos competentes, responsáveis pela análise e aprovação dos usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais, enquadrados nas subcategorias especiais PGT, EGIV e EGIA, exigirá dos interessados que arquem com todas as despesas de pesquisas, estudos específicos e logística, necessários para a análise do projeto, e que realizem, às suas expensas, as melhorias e as obras ou serviços públicos relacionados à mitigação dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento ou atividade, em especial na operação do sistema viário, apontados nos estudos de cada caso específico.

Parágrafo único. Poderão ser exigidos:

I - adaptação geométrica do viário do entorno;

II - sinalização viária horizontal e vertical de regulamentação, advertência, orientação e semafórica;

III - adaptação do sistema viário estrutural inserido na área de influência;

IV - complementação ou implantação do sistema viário e equipamentos necessários à circulação no entorno do empreendimento ou atividade, para os EGIV e EGIA;

V - implantação de sistema e equipamentos de apoio ao transporte público, exclusivamente para os EGIV e EGIA;

VI - implantação de sistema e equipamentos de monitoramento e gerenciamento de trânsito, exclusivamente para os EGIV e EGIA;

VII - mitigação dos impactos apontados nos estudos.

Seção I
Dos Polos Geradores de Tráfego – PGT

Art. 135. Os empreendimentos ou atividades enquadrados como Polos Geradores de Tráfego - PGT são os que apresentam, ao menos, uma das seguintes características:

I - residenciais com 400 (quatrocentas) vagas de estacionamento ou mais;

II - não residenciais com 200 (duzentas) vagas de estacionamento ou mais;

III - não residenciais em ZPR destinados a:

a) serviço de alimentação com 50 (cinquenta) vagas de estacionamento ou mais;

b) comércio diversificado ou especializado com 50 (cinquenta) vagas de estacionamento ou mais;

c) serviços de saúde com 40 (quarenta) vagas de estacionamento ou mais;

d) serviços de hospedagem com 50 (cinquenta) vagas de estacionamento ou mais;

e) serviços de diversão, cultura, recreação, lazer e educação com 40 (quarenta) vagas de estacionamento ou mais;

f) estabelecimentos de ensino com área construída computável superior a 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados);

g) demais serviços com 120 (cento e vinte) vagas de estacionamento ou mais;

IV - serviços de diversão, cultura, recreação e lazer com mais de 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

V - estabelecimentos de ensino com área construída computável superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

VI - locais destinados à prática de exercício físico ou atividades esportivas com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

VII - serviços de saúde com área construída computável superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

VIII - locais de reunião ou eventos com capacidade superior a 500 (quinhentas) pessoas;

IX - guarda e estacionamento de veículos leves e pesados com mais de 300 (trezentas) vagas;

X - cemitérios / crematórios;

XI - serviços de armazenagem, distribuição e logística com mais de 10.000m² de área construída computável;

XII - postos de abastecimento de veículos com área de terreno superior a 10.000m²;

XIII - empreendimentos ou atividades que se utilizem de serviços *drive-thru* e *drive-in*.

§ 1º O enquadramento dos empreendimentos como PGT poderá ser revisto através de lei específica.

§ 2º Caberá ao Executivo a definição de medidas de mitigação ou compensação, ficando o empreendedor obrigado a cumpri-las, para a aprovação do empreendimento ou da atividade.

§ 3º Para os empreendimentos e atividades listados nos incisos I a XIII deste artigo, será exigida a apresentação de Relatório de Impacto no Trânsito – RIT, para análise do setor competente.

§ 4º O licenciamento de empreendimentos e atividades que, por sua localização, possam gerar impactos negativos na circulação viária estará sujeito à apresentação e aprovação do RIT, mesmo que o empreendimento não se caracterize como PGT.

Art. 136. O Relatório de Impacto no Trânsito – RIT deverá conter abordagens quanto a:

I - localização do empreendimento;

II - análise e definição da área de influência do empreendimento;

III - análise das principais intersecções pertencentes à sua área de influência;

IV - avaliação dos acessos de veículos e pedestres, e da circulação viária da área de influência, considerando o nível de serviço das vias que dão acesso, segurança do pedestre e veículos e sistema de transporte coletivo;

V - dados do atual movimento do tráfego no sistema viário lindeiro e características da via;

VI - determinação do fluxo de veículos e pedestres nas vias de acesso, demonstrando se estão segregados, inclusive com separação física;

VII - definição do número de viagens geradas pelo empreendimento ou atividade, inclusive a logística de funcionamento do estacionamento, mediante as características funcionais do mesmo;

VIII - quantificação e distribuição das vagas de estacionamento de veículos, compatíveis com as atividades desenvolvidas no empreendimento;

IX - definição da forma de alocação e distribuição espacial das viagens geradas;

X - quantificação, localização e tipo de controle de acesso de veículos a ser adotado, compatível com a demanda e capacidade do espaço para acumulação de veículos no acesso dentro da área do empreendimento;

XI - dimensionamento das áreas para acumulação de veículos no acesso do empreendimento;

XII - localização de vagas especiais para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e para idosos, de vagas para táxi, de outros veículos especiais e, quando couber, de paradas de ônibus de turismo;

XIII - dimensionamento, acesso e localização de vagas, áreas de embarque e desembarque e de carga e descarga;

XIV - previsão de implantação de via marginal, quando for o caso;

XV - estabelecimento de medidas internas e externas ao empreendimento, visando mitigar os impactos identificados e garantindo o compromisso com a implementação destas medidas.

Seção II
Dos Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança - EGIV

Art. 137. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança - EGIV são os seguintes:

I - empreendimentos não residenciais constituídos por uma ou mais atividades que apresentarem área construída total superior a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados);

II - usos industriais;

III - uso residencial com área construída total superior a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados) ou que apresentem mais de 600 (seiscentas) vagas de estacionamento;

IV - empreendimentos constituídos por usos residenciais e não residenciais, cujo somatório das áreas construídas totais seja superior a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados);

V - urbanização integrada a partir de 1.500 (mil e quinhentas) unidades habitacionais;

VI - parcelamento e urbanização do solo com área superior a 30ha (trinta hectares);

VII - alteração de uso ou reforma de edificação existente em lotes com dimensões superiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados);

VIII - usos especiais enquadrados como nR3-14, conforme Quadro 07 do Anexo 01 desta Lei;

IX - empreendimentos sujeitos à apresentação de EIA – RIMA, nos termos da legislação pertinente;

X - empreendimentos de hospedagem com área de terreno superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

XI - hospital e maternidade;

XII - shopping center.

Parágrafo único. O enquadramento dos empreendimentos como EGIV poderá ser revisto através de lei específica.

Art. 138. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança - EGIV são sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos da atividade ou empreendimento quanto aos impactos na qualidade de vida da população residente num raio de influência de quinhentos metros, devendo considerar:

I - localização do empreendimento e sua área de influência de, no mínimo, 500m (quinhentos metros) em relação às divisas do terreno onde será implantado o empreendimento ou a atividade;

II - o adensamento populacional e seus efeitos sobre o espaço urbano e a população moradora e usuária da área;

III - os equipamentos urbanos e comunitários;

IV - o uso e a ocupação do solo;

V - a valorização imobiliária;

VI - a geração de tráfego (área de estacionamento, entrada e saída de veículos, área para carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros e horário de funcionamento) e a demanda por transporte público;

VII - a capacidade de atendimento das redes de infraestrutura (esgoto, água, comunicações, energia elétrica e gás canalizado);

VIII - a ventilação e iluminação naturais, a geração de ruído e a emissão de resíduos sólidos e de efluentes líquidos e gasosos;

IX - a conservação do ambiente natural e construído;

X - a ampliação ou redução do risco ambiental urbano;

XI - as alterações na paisagem urbana e nos padrões urbanísticos e ambientais da vizinhança;

XII - a definição das medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

§ 1º O Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV refletirá as condições do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, ressaltando, nas análises e conclusões, os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, além de apresentar a indicação de medidas corretivas ou compensatórias dos efeitos não desejados e a estimativa dos custos de cada ação mitigadora.

§ 2º As atividades e os empreendimentos classificados como geradores de impacto de vizinhança ficam sujeitos à aprovação do EIV/RIV, antes da emissão de suas respectivas licenças.

§ 3º Após a análise e aceitação do órgão competente, as disposições estabelecidas no EIV/RIV serão referendadas pela CNLU para a obtenção das suas respectivas licenças.

§ 4º Para a obtenção do alvará de "habite-se" do empreendimento, fica o empreendedor obrigado a cumprir todas as exigências relacionadas ao EIV/RIV.

§ 5º A instalação de uso gerador de impacto de vizinhança, definido nesta Lei, em edificação regular existente estará sujeita à prévia aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV pelo órgão municipal competente, antes da emissão do Termo de Viabilidade de Localização.

§ 6º O órgão municipal competente poderá solicitar complementação do conteúdo do EIV/RIV quando avaliar necessário, conforme as especificidades da atividade ou do empreendimento ou da região onde se pretende implantar o uso.

§ 7º A elaboração do EIV/RIV para Operações Urbanas Consorciadas, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade e do PDDU, não dispensará a elaboração de EIV/RIV para empreendimento inserido no perímetro da respectiva Operação Urbana Consorciada.

Seção III
Dos Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental – EGIA

Art. 139. A regulamentação da Lei nº 8.915, de 2015, que dispõe sobre a Política Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, definirá os Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental - EGIA.

Art. 140. Os Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental - EGIA são sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto Ambiental - EIA e do respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, a ser analisado e aprovado por órgão municipal ambiental competente, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no EIA para emissão das licenças ambientais e urbanísticas, atendendo a todas as exigências da Lei nº 8.915, de 2015.

Parágrafo único. A elaboração do EIV/RIV não substitui a elaboração e aprovação do EIA/RIMA, quando requerido nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO III
DAS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO E DOS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE

Seção I
Condições de Instalação dos Usos

Art. 141. São condicionantes de instalação dos usos:

I - previsão de número mínimo de vagas para estacionamento:

a) para automóveis;

b) especiais;

c) para bicicletas;

II - previsão de vagas para carga e descarga;

III - previsão de área de embarque e desembarque de pessoas;

IV - horário de carga e descarga de mercadorias;

V - horário de funcionamento;

VI - categoria da via que dá acesso ao imóvel;

VII - sistema de transporte de alta e média capacidade.

§ 1º As condições de instalação constam dos Quadros 11 A e 11 B do Anexo 01 desta Lei, com exceção das condições de instalação ao longo dos sistemas de transporte de alta e média capacidade, que serão definidas pela CNLU;

§ 2º Nos usos mistos onde há mais de uma atividade não residencial, deverão ser atendidas as condições de instalação mais restritivas, quando não for possível diferenciar os parâmetros conforme a separação dos usos.

§ 3º O horário de funcionamento será regulamentado por órgão municipal competente, respeitados os parâmetros de incomodidade do Quadro 12 do Anexo 01 desta Lei.

§ 4º O horário para carga e descarga será regulamentado por órgão municipal competente, respeitados os parâmetros de incomodidade do Quadro 12 do Anexo 01 desta Lei.

§ 5º Desobrigam-se das exigências de vagas para estacionamento de veículos os empreendimentos e/ou atividades situados em logradouros com as seguintes características:

I - em escadaria;

II - com largura inferior a 4m (quatro metros);

III - via de circulação de pedestres e/ou de transporte não motorizado.

Art. 142. As vagas para automóveis devem ter largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), exigido o percentual mínimo de 30% das vagas com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e comprimento mínimo de 5m (cinco metros), e a demarcação das mesmas deve ser realizada em um vão livre, sem quaisquer obstáculos físicos.

§ 1º Nas vagas destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, deverá ser acrescida faixa lateral de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para manobra da cadeira de rodas, atendendo ao estabelecido na legislação federal e na NBR 9050, admitindo-se que essa faixa possa ser compartilhada entre duas vagas destinadas a estas pessoas.

§ 2º Caso sejam previstas vagas para motocicletas, as mesmas devem ter a largura mínima de 1m (um metro) e o comprimento mínimo de 2m (dois metros).

§ 3º As vagas destinadas a carga e descarga devem ter a largura mínima de 3,30 (três metros e trinta centímetros) e o comprimento mínimo de 7m (sete metros).

Art. 143. O regramento dos acessos e da circulação interna nas áreas de estacionamento e garagem será objeto de Instrução Normativa a ser editada pelo Executivo, a partir da data da entrada em vigor desta Lei.

Art. 144. O número mínimo de vagas para estacionamento de automóveis será calculado sobre a área construída computável para o CA, exceto nas situações previstas nas observações constantes do Quadro 11 B do Anexo 01 desta Lei.

§ 1º Do total de vagas exigidas, será destinado 5% (cinco por cento) para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, garantindo-se, no mínimo, 1 (uma) vaga, reservadas próximas aos acessos de circulação de pedestres, sinalizadas com as respectivas placas indicativas de destinação e de acordo com a Resolução CONTRAN 236/2007.

§ 2º Nos empreendimentos não residenciais, será destinado para idosos o percentual de 5% (cinco por cento) do total das vagas exigidas, garantindo-se, no mínimo, 1 (uma) vaga, reservadas próximas aos acessos de circulação de pedestres, sinalizadas com as respectivas placas indicativas de destinação e de acordo com a Resolução CONTRAN 236/2007.

§3º Admite-se que o acesso a uma vaga seja feito através de outra vaga desde que em empreendimentos residenciais as vagas sejam destinadas à mesma unidade habitacional e desde que em empreendimentos não residenciais seja prevista a utilização de serviços de manobrista.

§4º Para estacionamento de bicicletas, será exigida uma vaga para cada dez vagas de estacionamento de automóveis do total exigido, que poderão ser disponibilizadas na forma de paraciclo ou bicicletário, em todos os

empreendimentos e em qualquer zona de uso, exceto para o uso R1, atendendo às seguintes disposições:

I - facilidade de acesso, com localização específica e preferencialmente no piso mais próximo do logradouro público e acesso garantido aos usuários do estacionamento;

II - instalação de suportes para prender as bicicletas, com distância mínima de 0,75m (setenta e cinco centímetros) entre eles;

III - comprimento mínimo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), em espaço com pé-direito mínimo de 2m (dois metros);

IV - dependendo do uso, poderão ser exigidos vestiários para usuários de bicicleta, com o objetivo de contribuir com a mobilidade urbana sustentável;

V - serão aceitas configurações e dimensões diversas das estabelecidas nos incisos I a III deste parágrafo quando se tratar de soluções de teto e parede.

§ 5º Nos casos em que a aplicação das proporções previstas no Quadro 11 B do Anexo 01 desta Lei resulte em valor fracionado, será exigido o valor inteiro imediatamente superior.

§ 6º Sempre que a atividade exigir pátio de carga e descarga, será obrigatória a previsão de, no mínimo, uma vaga para caminhão e/ou utilitário, de acordo com os valores estipulados no Quadro 11 B do Anexo 01 desta Lei.

Art. 145. A previsão de vagas de estacionamento na área de recuo, com acesso direto pela via, somente será admitida nas seguintes condições:

I - em vias locais e coletoras: quando o comprimento da vaga for igual ou superior a 6m (seis metros);

II - em vias arteriais II: quando o comprimento da vaga for igual ou superior a 6m (seis metros) e a via possuir, no mínimo, 2 (duas) faixas de tráfego por sentido;

III - em qualquer das situações, as vagas não poderão causar prejuízo à circulação de pedestres, que será sempre contígua à edificação ou à área de recuo frontal, em faixa livre de no mínimo 3m (três metros);

IV - as vagas não poderão sofrer restrição ao uso público fora dos horários de funcionamento da atividade.

Art. 146. O uso e a ocupação do solo ficam condicionados à classificação das vias existentes no Município nas categorias previstas no PDDU, realizada em função das suas características funcionais e de desempenho no sistema viário implantado, mesmo que as características físicas das mesmas não correspondam aos padrões técnicos estabelecidos para as vias a serem projetadas, constantes do Quadro 04 do Anexo 01 desta Lei.

Art. 147. Para fins da disciplina do uso e ocupação do solo e aplicação desta Lei, as vias que constituem o sistema viário existente no Município classificam-se nas seguintes categorias:

I - via expressa / VE ou via de transito rápido / VTR;

II - vias arteriais I / VA-I;

III - vias arteriais II / VA-II;

IV - vias coletoras I / VC-I;

V - vias coletoras II / VC-II;

VI - vias locais / VL;

VII - vias de pedestre e/ou transporte não motorizado / VP;

VIII – pista marginal /PM.

§1º As vias do Município, conforme a classificação viária descrita nos incisos I a VIII deste artigo, estão indicadas no Quadro 05 do Anexo 01 e no Mapa 04 do Anexo 02 desta Lei.

§2º A classificação hierárquica das vias no Município deverá ser revista, através de ato do Executivo, a cada decurso de dois anos.

§ 3º Será admitida a instalação de uso em via de categoria hierárquica inferior desde que a via possua largura compatível com hierarquia superior na qual o uso é permitido, atendendo à seguinte correspondência:

I - vias coletoras I e II: largura mínima de 9,50 (nove metros e cinquenta centímetros) para sentido único de trânsito e 13m (treze metros) para duplo sentido de trânsito;

II - via arterial II: largura mínima de 15m (quinze metros);

III - pista marginal: largura mínima de 17m (dezessete metros);

IV - via arterial I e via expressa: largura mínima de 23m (vinte e três metros).

§ 4º Nos empreendimentos a serem implantados em imóveis inseridos em ZEIS, fica dispensado o atendimento às restrições da categoria da via para acesso aos mesmos, desde que não sejam enquadrados como PGT e EGIV, conforme esta Lei.

Art. 148. Aplicam-se aos terrenos com frente para mais de uma via de circulação as seguintes disposições:

I - poderão ser instalados os usos permitidos com acesso por qualquer uma das vias, atendidas as demais condições de instalação exigidas;

II - fica vedado o acesso de veículos através da via onde o uso a ser instalado não é permitido, de acordo com as disposições desta Lei.

Seção II
Parâmetros de Incomodidade

Art. 149. A instalação de usos deverá atender aos padrões de incomodidade relativos à emissão:

I - de ruído;

II - de efluentes líquidos;

III - de resíduos sólidos;

IV - atmosférica: odores, gases, vapores, material particulado e fumaça;

V - de radiação eletromagnética.

§ 1º Os parâmetros elencados no *caput* deste artigo poderão variar segundo a zona e horários, diurno e noturno, conforme Quadro 12 do Anexo 01desta Lei.

§ 2º O profissional habilitado na elaboração dos projetos relacionados aos padrões de incomodidade, bem como na execução e implantação de obras, é responsável pela observância das normas técnicas oficiais, assumindo total

responsabilidade pela adequação do empreendimento aos padrões de incomodidade previstos nesta Lei, mediante requerimento declaratório e/ou apresentação de atestados, na ocasião do pedido de alvará de licença ou do Termo de Viabilidade de Localização - TVL.

§ 3º O proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, responde pela observância dos parâmetros de incomodidade previstos nesta Lei, especialmente pela manutenção das condições declaradas por ocasião do pedido de licença.

§ 4º No requerimento do Termo de Viabilidade de Localização -TVL, é a pessoa física ou jurídica responsável pela edificação ou pelo uso que declara o conhecimento dos padrões de incomodidade previstos nesta Lei e exigidos para a zona em que se situa o imóvel, bem como das sanções a que estará sujeita, no caso da fiscalização municipal vir a constatar a ocorrência de incomodidades oriundas da atividade exercida no local.

§ 5º Para o controle da observância dos parâmetros de incomodidade previstos nesta Lei, o Executivo poderá firmar convênios com órgãos estaduais, federais ou instituições competentes.

Art. 150. Poderão ser definidos parâmetros especiais de incomodidade por lei municipal específica, em especial aqueles que busquem a redução de ruído no uso do solo conforme especificidades locais, determinados usos e grandes equipamentos de infraestrutura geradores de ruído.

CAPÍTULO IV
DOS USOS INCENTIVADOS

Art. 151. Serão incentivados os usos estabelecidos no Quadro 4 – Anexo 02 da Lei 9.069/2016 (PDDU), através do Fator Social e de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico (FS) previsto na fórmula do cálculo da outorga onerosa do direito de construir, aplicando-se FS igual a 1,0 (um) a outros usos não definidos no referido Quadro.

Art. 152. Na construção de edifícios garagem, desde que na área edificada no pavimento térreo seja aplicada a fachada ativa, serão consideradas não computáveis:

I - 75% (setenta e cinco por cento) da área construída total dos edifícios garagem, incluindo a área de circulação interna de veículos, quando localizados num raio de 400m (quatrocentos metros) de estações de sistema de transporte de alta e média capacidade, que estejam localizadas nas extremidades das

respectivas linhas ou que tenham conexão com outra linha ou sistema de transporte de igual capacidade;

II - 50% (cinquenta por cento) da área construída total dos edifícios garagem, incluindo a área de circulação interna de veículos, quando localizados nas demais áreas da cidade.

Art. 153. Nas ZIT, nas novas construções destinadas a atividades comerciais e de prestação de serviços e lazer que contribuam para o fomento ao turismo, como hotéis, resorts, pousadas, local para evento e exposições, restaurantes, cafés e afins, em lote resultante de remembramento de outros lotes, que atingir área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), será concedida, de forma gratuita, área adicional de construção computável equivalente a 20% (vinte por cento) da área do lote resultante do remembramento, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo da zona.

Art. 154. Como incentivo aos empreendimentos de hotelaria nas ZIT, será computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento somente a área construída das unidades de hospedagem, sendo consideradas não computáveis as áreas destinadas a circulações horizontais e verticais, e todos os compartimentos destinados a serviços, e utilizados exclusivamente pelos empregados do estabelecimento hoteleiro, como setores administrativos, copas, cozinhas, lavanderias, reservatórios, depósitos, maquinarias e afins.

Parágrafo único. As áreas não destinadas à hospedagem, tais como auditórios, centro de convenções, lojas, escritórios e restaurantes, serão computadas normalmente no cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos art. 82 desta Lei.

Art. 155. Na ZPR-3, como incentivo ao uso misto composto de residencial – R e não residencial – nR, a área construída destinada ao uso nR não será computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento até o limite de 20% (vinte por cento) do total da área construída, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo.

TÍTULO VII
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO I
DA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE EMPREENDIMENTOS E CONCESSÃO DE TERMOS DE VIABILIDADE DE LOCALIZAÇÃO DE ATIVIDADES

Art. 156. Os pedidos de aprovação de projetos e de licença para a construção de empreendimentos, inclusive aqueles referentes a reforma,

ampliação e reparos gerais, e de Termos de Viabilidade de Localização das atividades que configuram o uso e ocupação do solo, bem como os pedidos de aprovação de projetos e de licença para parcelamento e urbanização do solo e as intervenções em logradouros públicos, serão submetidos à apreciação do órgão competente da Administração Municipal e devem ser instruídos com elementos a serem definidos em decreto do Executivo e, quando cabível, apresentar prova de quitação dos valores referentes ao art. 608 do Decreto-Lei n° 5.452, de 1º de maio de 1943.

Parágrafo único. No licenciamento de empreendimentos e atividades, poderão ser solicitados, quando necessário, pareceres e/ou anuências de outros órgãos.

Seção I
Da Análise de Orientação Prévia – AOP

Art. 157. Será obrigatória a solicitação de Análise de Orientação Prévia - AOP ao órgão competente do Município, em fase precedente à aprovação do projeto, nos seguintes casos:

I - para empreendimentos de parcelamento e urbanização do solo nas modalidades loteamento, reloteamento, remembramento em ZEIS, urbanização integrada e reurbanização integrada, inclusive as modalidades de interesse social;

II - nas intervenções em áreas compreendidas no SAVAM que não tenham sido objeto de regulamentação específica;

III - para empreendimentos e atividades classificados nas subcategorias de uso nRa e nR3;

IV - para empreendimentos e atividades classificados nas subcategorias especiais de :

a) Polo Gerador de Tráfego - PGT;

b) Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança - EGIV;

c) Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental - EGIA;

V - para empreendimentos de intervenções no sistema hídrico de abastecimento humano;

VI - para empreendimentos onde haverá faixas de domínio.

Parágrafo único. A Análise de Orientação Prévia – AOP não confere ao interessado direito adquirido ou prerrogativa em relação à aprovação do respectivo empreendimento.

Art. 158. As AOP fornecidas em etapa precedente à aprovação dos projetos de empreendimentos e/ou dos pedidos de Termos de Viabilidade de Localização das atividades serão válidas enquanto permanecer vigente a legislação utilizada à época a sua emissão, e deverão conter, dentre outras informações, a indicação das limitações do zoneamento, a viabilidade do uso no imóvel, os parâmetros urbanísticos e demais restrições incidentes, bem como informações sobre as áreas especiais ou sujeitas à legislação específica de que trata o Capítulo II do Título III desta Lei.

Seção II
Dos Elementos de Instrução dos Pedidos de AOP, Aprovação de Projetos de Empreendimentos e de Concessão de Termos de Viabilidade de Localização de Atividades

Art. 159. O Executivo, no prazo de 90 (noventa) dias a partir da publicação desta Lei, regulamentará através de decreto:

I - os documentos e peças gráficas obrigatórios e indispensáveis em quaisquer pedidos de aprovação de projetos e de licença, independentemente do tipo de empreendimento;

II - os documentos, as peças gráficas e os prazos envolvidos, nos pedidos de:

a) análise de orientação prévia - AOP;

b) amembramento;

c) loteamento, reloteamento, urbanização e reurbanização integrada, inclusive as modalidades de interesse social;

d) remembramento e desdobro;

e) desmembramento;

f) serviços, equipamentos urbanos e comunitários e áreas livres de uso público e institucionais;

g) desmatamento;

h) escavações;

i) intervenções em recursos hídricos;

j) obras de contenção e drenagem;

k) licença para Polo Gerador de Tráfego - PGT;

l) licença para Empreendimento Gerador de Impacto de Vizinhança-EGIV;

m) licença para Empreendimento Gerador de Impacto Ambiental - EGIA;

n) licença para edificações;

o) funcionamento de atividades.

Parágrafo único: A elaboração do decreto de que trata o *caput* deste artigo deverá ter como diretrizes:

I - simplificação e redução dos prazos para tramitação e conclusão dos processos administrativos;

II - disponibilização de meios de acesso ao banco de dados de processos e procedimentos adotados nos órgãos responsáveis pelos interessados;

III - liberação automática do TVL nos casos de novas solicitações do TVL relativas ao mesmo endereço e para atividades iguais ou semelhantes àquelas que já possuem TVL ativo, sem, no entanto, deixar de se submeter à fiscalização do Poder Público.

Seção III
Do Licenciamento Urbanístico de Atividades e Empreendimentos

Art. 160. Todo empreendimento a ser implantado ou atividade a ser realizada no território do Município, inclusive obras públicas municipais, estaduais e federais, que configura o parcelamento e urbanização, o uso e a ocupação do solo, depende de prévio licenciamento urbanístico pelo órgão competente da Administração Municipal, sem prejuízo de outras licenças e autorizações exigíveis.

§ 1º A aprovação de projeto de edificação, submetido ao exame do órgão competente da Administração Municipal, sem referência expressa às atividades correspondentes, não configura direito, prerrogativa ou privilégio, com respeito ao exercício de qualquer atividade, em razão do disposto neste artigo.

§ 2º Aprovada a atividade que se realizará em determinada edificação, não será admitida qualquer alteração de uso, exceto se esta houver sido aprovada previamente pelo órgão competente da Administração Municipal.

§ 3º Com o propósito de instituir a Unidade de Conservação na região do Parque Ecológico do Vale Encantado, fica admitida a doação de áreas privadas de valor ambiental para o Município.

§4º Independerá de licença a implantação de muros de contenção nos terrenos de marinha das Ilhas, desde que devidamente regularizadas na Superintendência de Patrimônio da União (SPU), na forma do Decreto Federal nº 9.760/46, e alterações posteriores, em nome do executor da obra, ou autorizado por este.

§5º Decreto do Executivo poderá fixar compromisso ao empreendedor, no Termo de Acordo e Compromisso - TAC de loteamentos, para disponibilizar ambulância e equipe de profissionais médicos e/ou paramédicos de saúde nos canteiros de obras que contenham mais de 200 (duzentos) empregados, sem qualquer custo para a Administração Pública.

Art. 161. Qualquer obra de construção, ampliação e/ou reforma só poderá ser iniciada quando atendidas as seguintes exigências:

I - com projeto aprovado e licença em vigor;

II - em terreno que já disponha de acesso direto por logradouro público, constante da planta do levantamento do Sistema Cartográfico Metropolitano SICAR, ou aquele reconhecido pela Administração Municipal.

CAPÍTULO II
DOS PARCELAMENTOS, URBANIZAÇÕES, USOS E EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Seção I
Dos Parcelamentos e Urbanizações Existentes

Art. 162. É permitida a ocupação e o uso do lote existente com área e/ou frente inferiores ao mínimo estabelecido para a zona quando o lote:

I - puder ser considerado regular em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento que o resultou;

II - for remanescente de área maior atingida por desapropriação ou melhoramento público;

III - houver sido objeto de usucapião do qual tenha resultado área e/ou frente inferiores ao mínimo estabelecido para a zona;

IV - for destinado a:

a) áreas objeto de regularização fundiária de interesse social;

b) empreendimentos de habitação de interesse social - EHIS;

c) empreendimentos de habitação de mercado popular –EHMP.

Art. 163. Previamente à ocupação ou ao uso, os lotes ou glebas existentes com dimensões superiores àquelas estabelecidas no Quadro 02 do Anexo 01 desta Lei estão sujeitos ao parcelamento do solo, nos termos desta Lei.

§1º O disposto no *caput* deste artigo aplica-se também aos lotes resultantes de remembramento ou desdobro.

§2º Excetuam-se da obrigação de que trata o *caput* os parcelamentos aprovados que comprovadamente já transferiram áreas ao Município nos termos da Lei Federal 6.766/79.

Art. 164. Os usos existentes em terrenos com área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) não estão sujeitos ao disposto no art. 162 desta Lei.

Art. 165. Os usos existentes em terrenos com área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), nos casos em que se pretenda a alteração de uso ou a reforma com aumento de área da edificação, deverão destinar, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total do lote para fruição pública, observando os requisitos estabelecidos no art. 99 desta Lei.

Art. 166. Não estão sujeitos ao disposto no Quadro 02 do Anexo 01 desta Lei os seguintes usos:

I - praças e parques públicos;

II - serviços de administração e utilidade pública;

III - os classificados na subcategoria nR4;

IV - base militar, corpo de bombeiros e similares;

V - cemitérios;

VI - clubes esportivos e clubes de campo;

VII - estádios;

VIII - os classificados na subcategoria ID3;

IX - os classificados no grupo ID2-07 - indústria extrativista;

X - todos aqueles localizados em ZUE e ZIT;

XI - todos aqueles do tipo nRa, nR3 e nR4.

§ 1º A aprovação de edificação nova ou reforma referente aos usos listados no *caput* do presente artigo, em terrenos com dimensões superiores àquelas estabelecidas por esta Lei, está sujeita à análise e deliberação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU, que poderá fazer exigências de parcelamento do solo, de modo a minimizar o impacto da implantação ou manutenção do uso no entorno.

§ 2º Os terrenos com os usos elencados nos incisos do *caput* deste artigo e com dimensões superiores àquelas estabelecidas por esta Lei, nos casos em que se pretenda a alteração de uso para uso não constante no rol citado, estão sujeitos ao parcelamento do solo nos termos desta Lei.

Art. 167. É admitido remembramento de lotes que, mesmo não atendendo ao estabelecido nos Quadros 02, 03 e 06 do Anexo 01 desta Lei, relativamente aos parâmetros mínimos de ocupação, assim como áreas e frentes mínimas, resulte em desagravamento da desconformidade da situação atualmente existente, em relação às disposições desta Lei.

Seção II
Da Regularização das Urbanizações Integradas de Interesse Social

Art. 168. Os empreendimentos classificados como urbanização integrada de interesse social, existentes e concluídos sem expedição de licença até a data de entrada em vigor desta Lei e que tenham sido promovidos por entidades vinculadas às esferas de governo municipal, estadual ou federal, poderão ser regularizados junto ao órgão municipal competente, mediante requerimento acompanhado da seguinte documentação:

I - título de propriedade devidamente inscrito no Registro de Imóveis;

II- plano geral contendo a implantação do empreendimento e a subdivisão dos espaços destinados a:

a) área privativa residencial;

b) sistema viário implantado;

c) equipamentos públicos, quando construídos, informando sua vinculação;

d) áreas verdes e de recreação;

III - memorial descritivo contendo informações sobre o empreendimento, em especial com relação aos quantitativos das áreas, assim como a tipologia habitacional.

§ 1º Para a regularização prevista no *caput* deste artigo, a entidade requerente deverá pagar, até a emissão do documento de regularização, as respectivas taxas, reduzidas a um percentual correspondente a 10% (dez por cento) do valor calculado.

§ 2º Os empreendimentos de que trata este artigo deverão, sempre que possível, atender aos percentuais estabelecidos para loteamentos do tipo L2 e urbanizações integradas de interesse social, transferindo para a Municipalidade as áreas remanescentes da gleba em que estão implantados, mesmo quando ocupadas irregularmente, que passarão a integrar programas municipais de regularização fundiária e urbanística.

§ 3º Será admitido que equipamentos públicos existentes, mesmo que vinculados a outras esferas de governo, sejam computados na reserva de áreas públicas.

Seção III
Dos Usos e Edificações Existentes

Art. 169. O uso de imóveis, para fins da disciplina de uso e ocupação do solo, é enquadrado em:

I - uso permitido no local: aquele passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função do tipo de zona e da categoria da via que lhe dá acesso;

II - uso não permitido no local: é aquele não passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função do tipo de zona e/ou da categoria da via que lhe dá acesso;

III - uso conforme: é aquele permitido no local e que atende também a todas as condições de instalação dos usos e aos parâmetros de incomodidade constantes, respectivamente, dos Quadros 11 A, 11 B e 12 do Anexo 01 desta Lei;

IV - uso não conforme: é aquele que, mesmo permitido, não atende a pelo menos uma das condições de instalação dos usos ou um dos parâmetros de incomodidade constantes, respectivamente, dos Quadros 11 A, 11 B e 12 do Anexo 01 desta Lei.

Art. 170. A edificação, para fins da disciplina de uso e ocupação do solo, é enquadrada em:

I - edificação conforme: aquela que atende aos parâmetros de ocupação do solo estabelecidos no Quadro 06 do Anexo 01 desta Lei;

II - edificação não conforme: é aquela que não atende a pelo menos um dos parâmetros de ocupação do solo estabelecidos no Quadro 06 do Anexo 01 desta Lei.

Art. 171. O uso conforme poderá instalar-se em edificação não conforme.

Parágrafo único. Nos projetos de reforma de edificação, com ou sem mudança de uso, com ou sem ampliação de área, ou nos pedidos de Termo de Viabilidade de Localização - TVL, quando não for possível atender, por insuficiência de espaço no todo ou em parte, ao número de vagas exigidas para estacionamento no próprio imóvel, poderá ser aceita a vinculação de estacionamento em outro imóvel, à distância máxima de 200m (duzentos metros) do terreno em questão, desde que:

I - atenda a eventuais exigências operacionais feitas pelo órgão competente;

II - arque com todos os ônus necessários à implantação das medidas mitigadoras;

III - seja apresentado graficamente o parqueamento das vagas para a devida avaliação;

IV - seja apresentado, até a emissão do alvará de "habite-se", instrumento jurídico que comprove a vinculação entre o empreendimento e o imóvel onde serão ofertadas as vagas de estacionamento.

Art. 172. O uso não residencial comprovadamente instalado até a data de publicação desta Lei, permitido para o local na legislação vigente quando de sua instalação, que tenha se tornado não permitido ou não conforme nos termos desta Lei, poderá ser tolerado, desde que sejam atendidas as condições de

instalação de uso e os parâmetros de incomodidade constantes nos Quadros 11 B e Quadro 12, respectivamente, do Anexo 01 desta Lei.

§1º O Executivo poderá, com o objetivo de possibilitar a adequação aos novos parâmetros desta Lei, conceder prazo proporcional aos ajustes necessários ao atendimento de cada parâmetro de incomodidade e condições de instalação de uso, a partir da data de entrada em vigor desta Lei, até o máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, excetuadas:

I - as exigências relativas a horário de carga e descarga, que devem ser imediatamente atendidas;

II - as exigências do controle da emissão de ruído, que devem ser imediatamente atendidas.

§2º O atendimento às condições de instalação de uso de que trata o *caput* poderá ser dispensado pelo Órgão Municipal competente quando verificada a impossibilidade técnica de adaptação do empreendimento aos critérios do Quadro 11 B do Anexo 01 desta Lei.

Art. 173. Para as edificações com uso tolerado, nos termos do artigo anterior, não serão concedidas ampliações, sendo admitida somente reforma que implique na condução da edificação à situação de conforme, salvo se as obras forem imprescindíveis à segurança e à salubridade da unidade e dos bens vizinhos, ou essenciais para o trânsito e circulação de pedestres.

Art. 174. Na edificação não conforme, serão admitidas reformas com ampliação de área construída, desde que o coeficiente de aproveitamento máximo do lote não tenha sido ultrapassado e a ampliação pretendida não agrave a desconformidade da edificação.

§ 1º Nos casos em que a área de intervenção proposta na reforma e/ou ampliação ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área construída existente, a intervenção será considerada obra nova, e deverão ser atendidos todos os parâmetros de ocupação previstos nesta Lei.

§ 2º Nos casos em que a edificação existente não atenda aos recuos mínimos obrigatórios, as intervenções poderão manter o não atendimento a esses recuos desde que a área a ser ampliada se sobreponha às áreas de recuo já ocupadas, de modo a não agravar a desconformidade existente.

Art. 175. Os empreendimentos hoteleiros existentes podem se converter em empreendimentos residenciais, desde que a área útil da unidade imobiliária residencial seja de, no mínimo, 20m^2 (vinte metros quadrados).

CAPÍTULO III
DA FISCALIZAÇÃO

Art. 176. A fiscalização do cumprimento das normas e diretrizes estabelecidas nesta Lei, para a aprovação de projetos de empreendimento ou implantação de atividades, será exercida pela Administração Municipal, por meio dos seus órgãos competentes.

Art. 177. Os infratores das disposições desta Lei, no que diz respeito a empreendimentos, estão sujeitos às sanções estabelecidas no Código de Obras do Município.

Art. 178. Para fiscalização das atividades exercidas e da observância das restrições estabelecidas nesta Lei, o Executivo incumbirá os órgãos competentes.

Art. 179. Os infratores das disposições desta Lei, no que se refere a atividades, ficam sujeitos, no que couber, às sanções previstas na Lei 5.503, de 1999 - Código de Polícia Administrativa do Município de Salvador.

TÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 180. Os expedientes administrativos protocolados anteriormente à data de entrada em vigor desta Lei, referentes a solicitações de alvarás de licença para empreendimentos e licenciamento de atividades, assim como os de solicitação de utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir e Outorga Onerosa, serão analisados segundo as leis vigentes à época do seu protocolamento.

Parágrafo único. Os expedientes referidos no *caput* deste artigo poderão, a pedido do interessado, ser analisados conforme as disposições desta Lei.

Art. 181. Os casos omissos e aqueles que não se enquadram nas disposições desta Lei, relacionados com parcelamento e urbanização, uso ou ocupação do solo no Município de Salvador, serão analisados pela Comissão Normativa da Legislação Urbanística - CNLU, com base em parecer elaborado pelo órgão competente municipal.

Art. 182. Além das demais situações previstas nesta Lei, a Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU detém a competência de deliberar, em caso de dúvida, sobre o enquadramento de usos ou atividades que não constem das relações integrantes dos Quadros 07, 08 e 09 do Anexo 01 desta Lei.

Art. 183. O enquadramento de atividades nos grupos de usos e respectivas subcategorias de uso poderá ser revisto para eventuais ajustes e atualizações, desde que com periodicidade mínima de um ano e após manifestação favorável da CNLU, conforme a competência definida no art. 179, e, uma vez oficializado por decreto do Executivo, substituirá o utilizado nos Quadros 07, 08 e 09 do Anexo 01 desta Lei.

Art. 184. A Lei nº 3.903/1988, que trata do Código de Obras do Município, deverá ser revisada para adaptação do seu conteúdo às disposições desta Lei.

Art. 185. Integram a presente Lei:

I - os seguintes Quadros, constantes do Anexo 01:

a) Quadro 01 A - Conceitos;

b) Quadro 01 B - Abreviaturas e Siglas;

c) Quadro 02 - Parâmetros das Modalidades de Parcelamento do Solo;

d) Quadro 03 - Dimensões Mínimas de Lote por Zona de Uso;

e) Quadro 04 - Características Físico-Operacionais da Hierarquia do Sistema Viário;

f) Quadro 05 - Enquadramento dos Logradouros segundo Classificação Viária;

g) Quadro 06 - Parâmetros de Ocupação do Solo;

h) Quadro 07 - Enquadramento de Usos não Residenciais por Grupos e Subcategorias nR1, nR2 e nR3;

i) Quadro 08 - Enquadramento dos Usos não Residenciais por Grupos e Subcategorias nR4 e nRa;

j) Quadro 09 - Enquadramento dos Usos não Residenciais Industriais por Grupos e Subcategorias ID1, ID2 e ID3;

k) Quadro 10 - Usos Permitidos por Zonas de Uso;

l) Quadro 11 A - Condições de Instalação por Subcategoria de Uso (Classificação Viária);

m) Quadro 11 B - Condições de Instalação por Subcategoria de Uso;

n) Quadro 12 - Parâmetros de Incomodidade por Zona de Uso;

II - os seguintes Mapas, constantes do Anexo 02:

a) Mapa 01 A – Zonas de Uso;

b) Mapa 01 B – ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social;

c) Mapa 01 C – Zonas Centralidades;

d) Mapa 02 A – Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural - SAVAM;

e) Mapa 02 B – Áreas Remanescentes do Bioma da Mata Atlântica;

f) Mapa 02 C – Zonas Especiais das Áreas de Proteção Ambiental;

g) Mapa 03 – Gabarito de Altura Máxima das Edificações na Área de Borda Marítima;

h) Mapa 04 – Classificação Viária.

Art. 186. Os mapas que integram esta Lei contêm a representação espacial das normas de ordenamento do uso e ocupação do solo no Município de Salvador, e os originais encontram-se sob a custódia da Fundação Mário Leal Ferreira.

Parágrafo único. Os mapas referidos no *caput* deste artigo estão traçados sobre a base cartográfica digital do Sistema Cartográfico da Região Metropolitana de Salvador (SICAR), restituída no ano de 1992, tendo como representação planimétrica o sistema de projeção UTM SAD 69.

Art. 187. Para efeito de divulgação, fiscalização, exame e aprovação de projetos de empreendimentos e concessão de licença para realização de atividades, sujeitos às normas desta Lei, o Executivo, através do seu órgão competente, poderá mandar reproduzir, imprimir e veicular mapas indicativos e de referências dos mapas oficiais de ordenamento do uso e da ocupação do solo, em escalas reduzidas ou ampliadas, observando rigorosamente a similitude com o original.

Art. 188. Com base em parecer elaborado pelo órgão municipal competente e após manifestação favorável da CNLU, os limites entre as zonas indicadas nos Mapas 01 A, 01 B e 01 C, bem como as áreas especiais indicadas nos Mapas 02 A e 02 B do Anexo 02 desta Lei poderão ser ajustados quando verificada a necessidade de tal procedimento, com vistas à maior precisão dos

limites, ou para se obter melhor adequação no sítio onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

Art. 189. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial:

I - Lei nº 3.377, de 23 de julho de 1984, e suas modificações posteriores;

II - Lei nº 5.177, de 10 de julho de 1996, e Lei nº 5.357, de 30 de janeiro de 1998, e suas modificações posteriores;

III - Lei nº 3.592, de 16 de novembro de 1985;

IV - Lei nº 8.167, de 17 de janeiro de 2012;

V - Decreto 18.571, de 17 de julho de 2008.

Art. 190. Esta Lei entrará em vigor 120 (cento e vinte) dias após a data de sua publicação.

Sala da Comissão, 8 de agosto de 2016.

Leo Prates
Presidente da Comissão de Constituição e Justiça e Redação Final

Luiz Carlos Suíca
Vice-Presidente

Alfredo Mangueira **Everaldo Augusto**

Geraldo Júnior **Heber Santana**

Waldir Pires

ANEXO 01 - QUADROS

Quadro 01A – Conceitos
Quadro 01B – Abreviaturas e Siglas
Quadro 02 – Parâmetros das Modalidades de Parcelamento do Solo
Quadro 03 – Dimensões Mínimas de Lote por Zona de Uso
Quadro 04 – Características Físico-Operacionais da Hierarquia do Sistema Viário
Quadro 05 – Enquadramento dos Logradouros segundo Classificação Viária
Quadro 06 – Parâmetros de Ocupação do Solo
Quadro 07 – Enquadramento dos Usos não Residenciais por Grupos e Subcategorias nR1, nR2 e nR3
Quadro 08 – Enquadramento dos Usos não Residenciais por Grupos e Subcategorias nR4 e nRa
Quadro 09 – Enquadramento dos Usos não Residenciais por Grupos e Subcategorias de Uso Industrial ID1, ID2 e ID3
Quadro 10 – Usos Permitidos por Zonas de Uso
Quadro 11A – Condições de Instalação por Subcategoria de Uso (Classificação Viária);
Quadro 11B – Condições de Instalação por Subcategoria de Uso;
Quadro 12 – Parâmetros de Incomodidade por Zona de Uso.

ANEXO 02 – MAPAS

Mapa 01A – Zonas de Uso

Mapa 01B – ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social

Mapa 01C – Zonas Centralidades

Mapa 02A – Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural- SAVAM

Mapa 02B – Áreas Remanescentes do Bioma da Mata Atlântica

Mapa 02C – Zonas Especiais das Áreas de Proteção Ambiental

Mapa 03 – Gabarito de Altura Máxima das Edificações na Área de Borda Marítima

Mapa 04 – Classificação Viária